

Département de l'Ain

Commune de Villieu-Loyes-Mollon

Règlement écrit

Pièce n°5

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

En date du 28 janvier 2026

Le Maire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
❑ SOUS-TITRE I. - Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire	5
❑ SOUS-TITRE II. – Définitions de base	9
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 19
❑ CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone UA	
Avec les secteurs UA1, UA2, UAs2	20
❑ CHAPITRE 2. - Dispositions applicables à la zone UB	39
❑ CHAPITRE 3. - Dispositions applicables à la zone UC	
Avec les secteurs UCs et UCpr	56
❑ CHAPITRE 4. - Dispositions applicables à la zone UE	74
❑ CHAPITRE 5. - Dispositions applicables à la zone UI	82
❑ CHAPITRE 6. - Dispositions applicables à la zone UL	
Avec les secteurs UL1, UL2	96
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 108
❑ CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone 1AU	
Avec les secteurs 1AUa, 1AUb	109
❑ CHAPITRE 2. - Dispositions applicables à la zone 2AUL	125
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 131
❑ CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone A	
Avec les secteurs Ac, As, Api, Apr, Aspr et Ape	132
 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 148
❑ CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone N	

Avec les secteurs Nco, Ns, Nt, Nspi, Npr, Nspr, Npe et Nspe	149
TITRE 6 - ANNEXES	165
☐ ANNEXE 1	166
☐ ANNEXE 2	171
☐ ANNEXE 3	180
☐ ANNEXE 4	202
☐ ANNEXE 5	219
☐ ANNEXE 6	236

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent titre I est composé de deux parties :

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

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

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

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

Article 1 – Champ d'application territorial du plan.

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

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

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

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

Article 3 – La division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines déjà urbanisées. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Peuvent éventuellement être localisés à l'intérieur de ces zones des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

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

Zones naturelles et forestières

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Plan comporte aussi :

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

- Les protections établies au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés
- Les prescriptions relatives à la mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
- Les prescriptions relatives à la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

- Les bandes de constructibilité principale.
- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les secteurs soumis à des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire aux abords d'infrastructures.
- Les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures
- Les secteurs non constructibles ou de réduction de la vulnérabilité délimités en lien avec la carte des aléas de la Côtère de l'Ain
- Le périmètre d'application des dispositions des articles L126-17 et L126-18 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

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

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

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

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

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

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

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

- Dans les espaces boisés classés :

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

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

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

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

-les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme. Toutefois, les **clôtures agricoles électrifiées** sont soumises à une réglementation spécifique. En raison du danger potentiel, une déclaration préalable de travaux accompagnée d'un certificat d'homologation du matériel doit être déposée à la mairie.

SOUS-TITRE II – DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols :

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

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

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

Alignement

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

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

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas être accolée à la construction principale, ni disposer d'accès direct depuis cette dernière.

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

Activité commerciale de détail et de proximité

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

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

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

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

Bande de constructibilité principale

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de biotope

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

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

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

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

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et un terrain de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² de pleine terre : $(300 \times 1)/1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces verts sur dalle avec épaisseur supérieure à 50 cm + 180 m² de surfaces semi-ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5)/1000 = 0,3$

Option c : 230 m² de pleine terre + 100 m² de toiture plantée = $(230 \times 1 + 100 \times 0,7)/1000 = 0,3$

Construction

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de

l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigu

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

Calcul de la distance entre deux constructions sur un même terrain

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

Cette distance est mesurée entre tous points des deux constructions.

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

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

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

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

Défrichage

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

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

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

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

Emplacement Réserve

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

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

Emprise au Sol

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

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

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

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

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

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

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

Remarque :

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

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

Epannelage

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique ou fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Façade exposée à un aléa naturel

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

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

Gabarit

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

Limite d'emprise des voies et emprises publiques

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

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

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

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

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

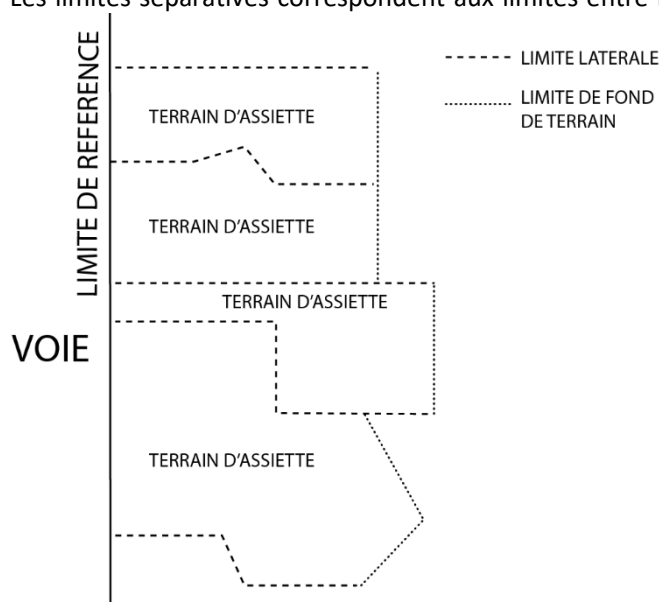
La distance est mesurée horizontalement en tout point de la construction la séparant du point le plus proche de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Limite de fait

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

Limites séparatives

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



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

Calcul de la distance entre la construction et les limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable

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

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

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

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

Ruine

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

Surface de plancher

Article R111-22 du code de l'urbanisme :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Centre bourg, villages et hameaux

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

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

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

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

Le secteur UA2 comprend le sous-secteur suivant : un secteur UAs2 concerné par un site de protection des milieux naturels.

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

Règle générale pour les constructions*

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

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	V	O
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Informations préalables

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'ensemble des *constructions**, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

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

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

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

- Au sein du secteur UAs2 repéré au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisilves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section UA 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

- Au sein du secteur de mixité sociale S1 identifié au règlement graphique : la totalité du programme devra être réservée en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux.
- Au sein du secteur de mixité sociale S3 applicable à l'ensemble de la zone et à l'exception du secteur de mixité sociale S1 : Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 35% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements antérieurement créés au sein d'une *unité foncière** existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant.

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

2.1.1 – Emprise au sol*

2.1.1.1 – Dispositions générales

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

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

- 0,60 maximum en secteur UA2.

2.1.1.2 – Dispositions particulières

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

2.1.2 – Hauteur*

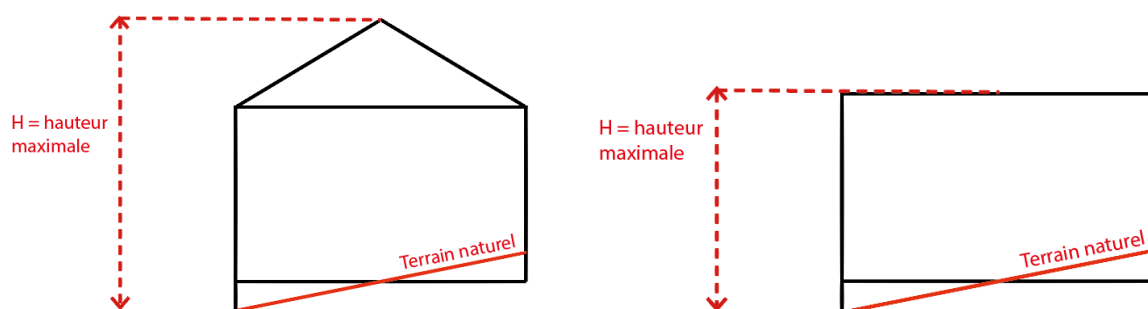
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

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

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



Schémas n°1 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

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

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

>> Hauteur minimale :

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

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

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

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

>>Le portail doit être implanté à l'*alignement** de la *limite d'emprise de la voie et de l'emprise publique**. Il aura un dispositif d'ouverture et de fermeture automatisé. Un espace de 15 m² sera laissé libre de *constructions** au droit de l'accès au terrain.

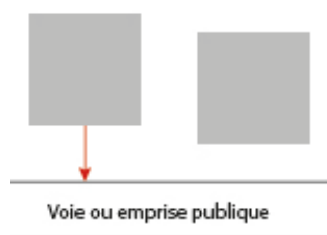
2.1.3.2 – Dispositions particulières

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

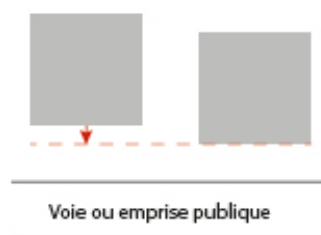
- Une implantation différente pourra être imposée afin que la construction s'insère dans un front bâti constitué.
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les débords de toiture en surplomb du domaine public sont admis.
- Les *constructions**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

Schémas d'implantation conforme avec le règlement

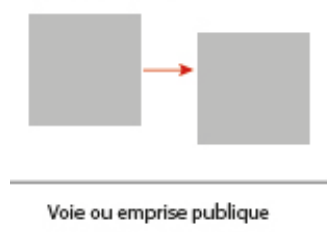
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



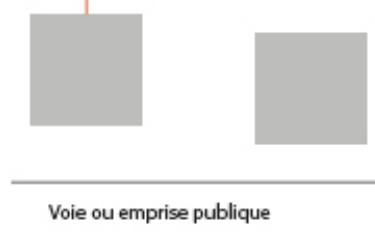
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



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



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



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

2.1.4.1 – Dispositions générales

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

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

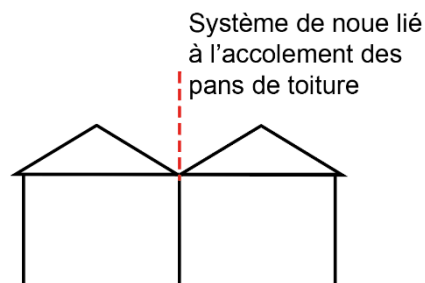


Schéma à valeur illustrative

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

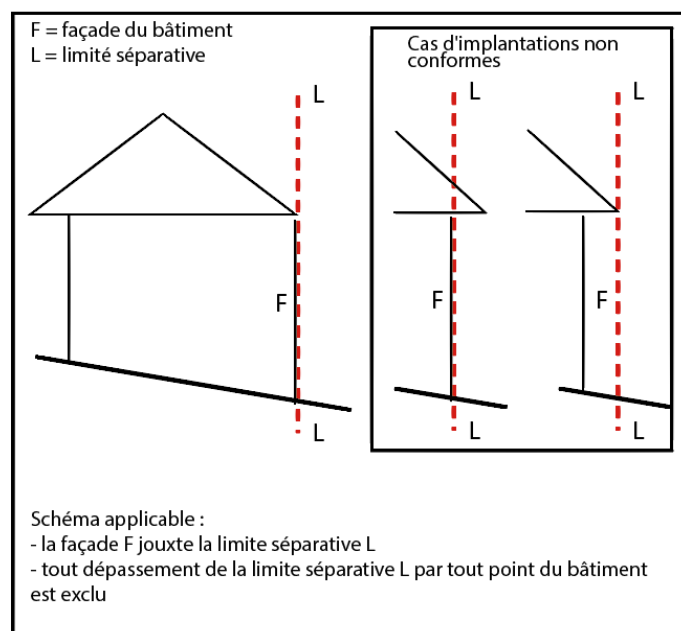
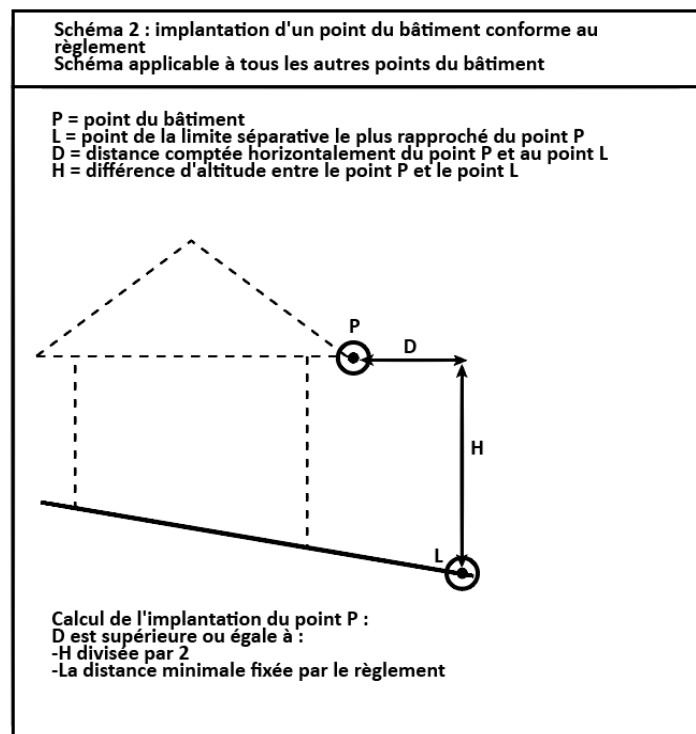


Schéma à valeur illustrative

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

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



2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.5.1 – Dispositions générales

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

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

2.1.5.2 – Dispositions particulières

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

- Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

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

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

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

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

>> Les mouvements de sols, *exhaussements et affouillements** sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les dispositions du présent paragraphe ne s'opposent pas à la réalisation des affouillements nécessaires à la création d'un sous-sol et de sa voie d'accès, des lors que l'adaptation au terrain naturel est recherchée.

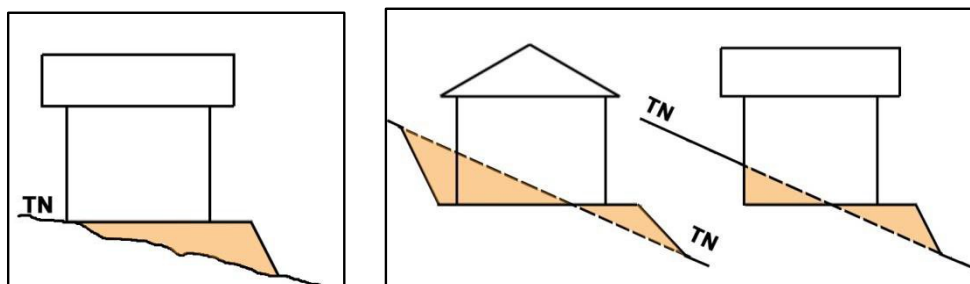


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

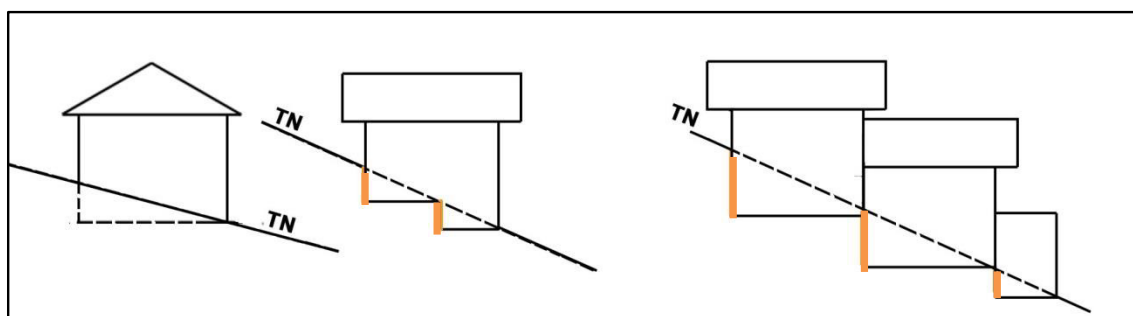


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

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

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

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

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

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

2.2.2.3 – Façades*

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

>> La *façade** doit présenter une unité en terme de traitement. Les façades latérales ne peuvent pas se différencier de la façade principale en terme de traitement.

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

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

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

2.2.2.4 – Toiture

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

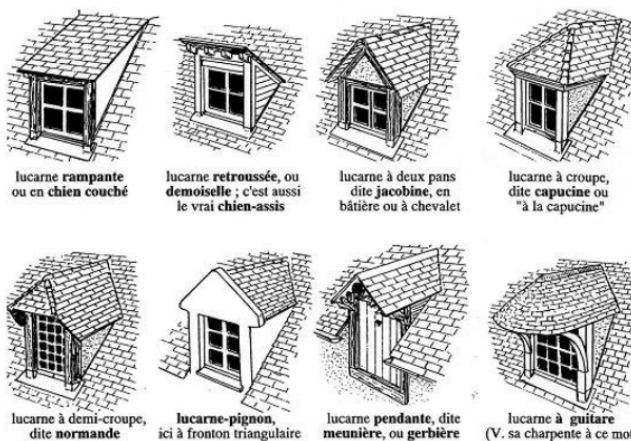
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment. Les pentes de toit seront de 30% à 50%, sauf impossibilité liée à la réalisation d'éléments ponctuels en saillie (exemple : lucarne) ou accolés à la construction (exemples : véranda, loggia).

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

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

>> Les ouvertures de toit :

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



Exemples de lucarnes traditionnelles

2.2.2.5 – Equipements techniques

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.2.6 – Annexes* et autres constructions*

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m², les *annexes** ne doivent pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

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

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

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

2.2.2.6 – Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

2.3.2 – Coefficient de biotope

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

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

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

- aux constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-section UA 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

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

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

Destinations et sous-destinations	Normes de stationnement pour les véhicules motorisés
Logement	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher et deux places minimum par logement
Hébergement	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher et deux places minimum par logement
Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Autres destinations ou sous-destinations	Selon les besoins de l'opération

>> Dans le cas d'une opération à destination de logement d'au moins 250 m² de surface de plancher ou d'au moins 3 logements, il est demandé en supplément la création de places visiteurs selon le ratio suivant : 3 places de stationnement par tranche de 700 m² de surface de plancher ou par tranche de 10 logements.

2.4.2 – Stationnement des cycles :

>> Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION UA 3 – Equipement et réseaux

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

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

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

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

>> Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale de chaussée de 4 mètres
- de 3 à 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres, dont 4 mètres minimum de chaussée
- à partir de 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, dont 5 mètres minimum de chaussée.

Sous-section UA 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

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

l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Tissus bâtis en mutation

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

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

Extraits du rapport de présentation :

La zone UB correspond à des tissus bâtis englobant des ensembles d'habitat collectif et des secteurs bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif, dans le cadre d'un renforcement du centre bourg de Villieu. Ce secteur fera l'objet d'un aménagement d'ensemble qui combinera renouvellement urbain, réduction de la vulnérabilité des constructions

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

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

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

Informations préalables

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'ensemble des *constructions**, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

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

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

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

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section UB 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

>> Au sein de la zone de centre urbain à aménager en conduisant une réflexion globale de réduction de la vulnérabilité par rapport aux risques naturels :

- l'implantation et/ou la forme urbaine limitera au maximum l'entrave aux écoulements (de façon à éviter la rehausse des niveaux d'eau).
- Les ouvertures potentiellement vulnérables seront implantées sur les faces les moins exposées.
- Les clôtures seront hydrauliquement transparents (murs et murets pleins interdits).
- La création d'un réseau de zones d'écoulement et de stockages procèdera d'une réflexion d'ensemble. Dans la mesure du possible, les écoulements doivent être orientés vers les axes de drainage naturels ; tant l'organisation urbaine que la trame viaire doivent concourir au contrôle et à la gestion des flots.
- Au sein de l'îlot A tel que reporté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - la rehausse des *constructions** par rapport au terrain naturel sera d'au moins 0,50 mètres.
 - Le bâti observera un retrait par rapport à la rue du Pont Vieux afin de laisser de la place aux écoulements.
- Au sein de l'îlot B tel que reporté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - la rehausse des *constructions** par rapport au terrain naturel sera d'au moins 0,50 mètres.
 - La mitoyenneté des *constructions** sera interdite, afin de ne pas faire barrage aux écoulements.
 - L'orientation du bâti sera parallèle à la rue des Sources.
- Au sein de l'îlot C tel que reporté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - la rehausse des *constructions** par rapport au terrain naturel sera d'au moins 0,40 mètres.
 - L'orientation du bâti sera parallèle au chemin de Chavagneux.

2.1.1 – Emprise au sol*

-Non réglementée.

2.1.2 – Hauteur*

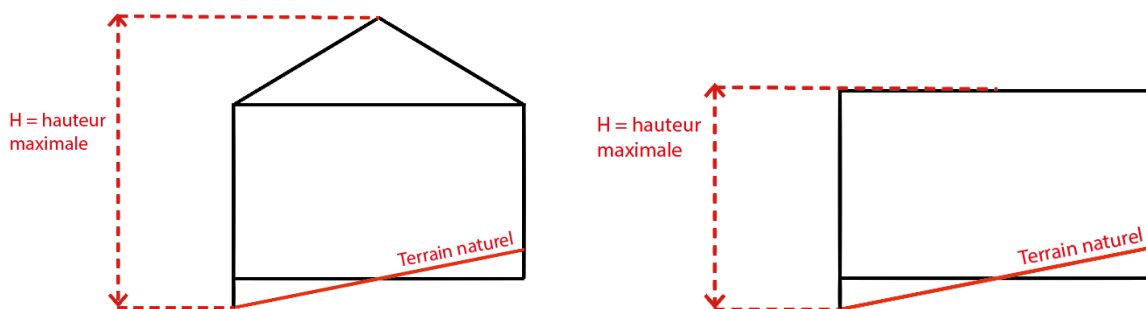
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

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

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



Schémas n°1 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

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

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

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

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

2.1.3.2 – Dispositions particulières

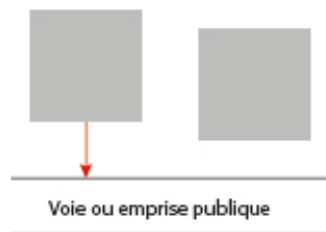
>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les débords de toiture en surplomb du domaine public sont admis.

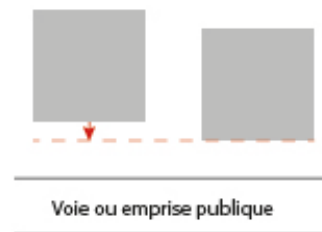
- Les *extensions** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions* existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.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

Schémas d'implantation conforme avec le règlement

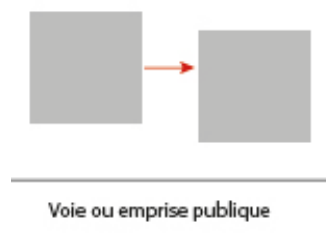
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



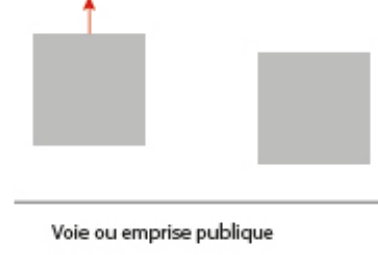
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



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



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



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

2.1.4.1 – Dispositions générales

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

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

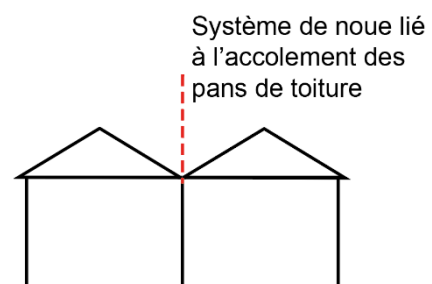


Schéma à valeur illustrative

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

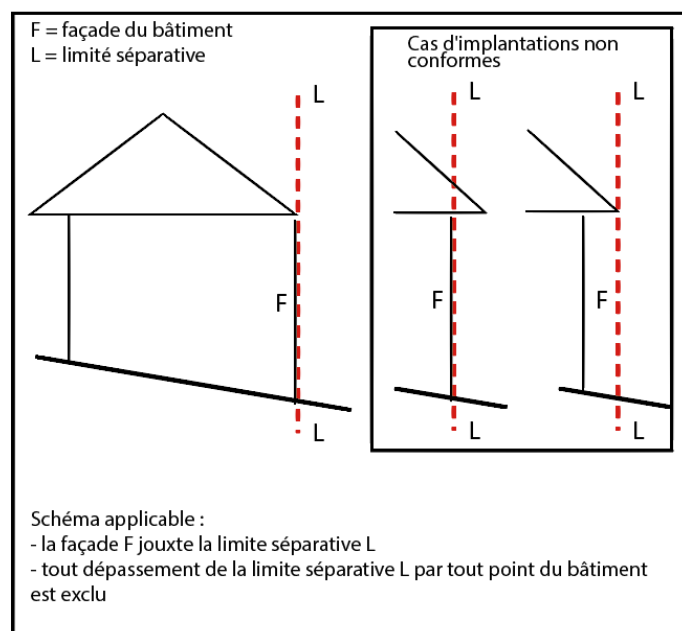
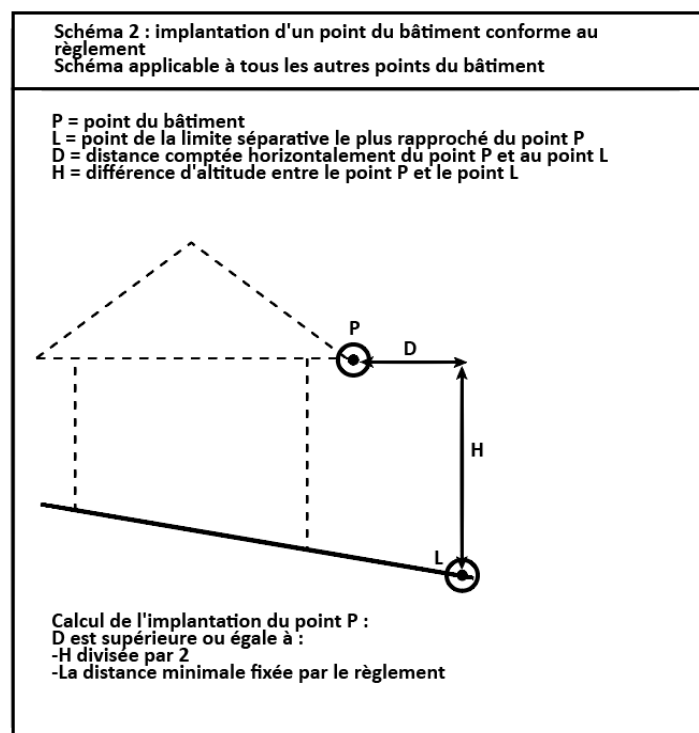


Schéma à valeur illustrative

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

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



2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

-Non réglementée.

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

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

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

>> Au sein de la zone de centre urbain à aménager en réduisant la vulnérabilité par rapport aux risques naturels selon la carte des aléas de la Côtère de l'Ain, délimitée au règlement graphique :

- les remblais seront strictement limités. Seuls strictement nécessaires à l'accessibilité des bâtiments sont envisageables.
- Les ouvertures potentiellement vulnérables seront implantées sur les faces les moins exposées.
- Les clôtures seront hydrauliquement transparents (murs et murets pleins interdits).

2.2.2 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

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

>> Les mouvements de sols, *exhaussements et affouillements** sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les dispositions du présent paragraphe ne s'opposent pas à la réalisation des affouillements nécessaires à la création d'un sous-sol et de sa voie d'accès, des lors que l'adaptation au terrain naturel est recherchée.

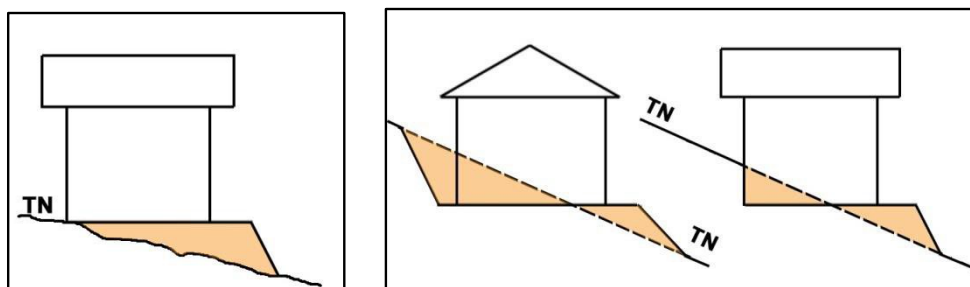


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

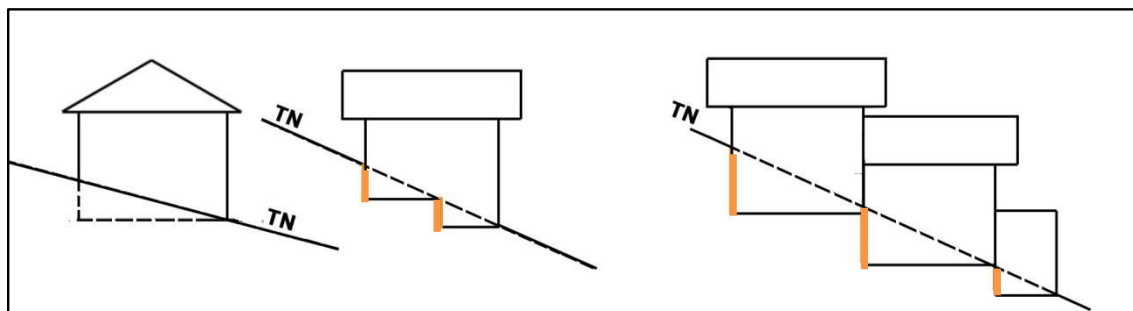


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

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

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

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

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

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

2.2.2.3 – Façades*

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

>> La *façade** doit présenter une unité en terme de traitement. Les façades latérales ne peuvent pas se différencier de la façade principale en terme de traitement.

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

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

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

2.2.2.4 – Toiture

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

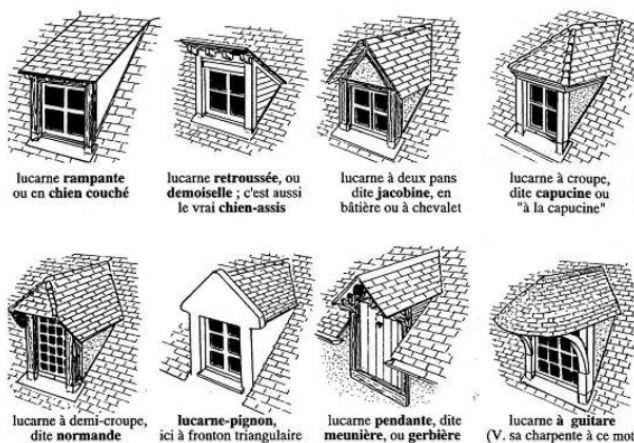
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment. Les pentes de toit seront de 30% à 50%, sauf impossibilité liée à la réalisation d'éléments ponctuels en saillie (exemple : lucarne) ou accolés à la construction (exemples : véranda, loggia).

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

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

>> Les ouvertures de toit :

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



Exemples de lucarnes traditionnelles

2.2.2.5 – Equipements techniques

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.2.6 – Annexes* et autres constructions*

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m², les *annexes** ne doivent pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

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

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

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

2.2.2.7 – Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

2.3.2 – Coefficient de biotope

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

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

- aux constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-section UB 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

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

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

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

>> Dans le cas d'une opération à destination de logement d'au moins 250 m² de surface de plancher ou d'au moins 3 logements, il est demandé en supplément la création de places visiteurs selon le ratio suivant : 3 places de stationnement par tranche de 700 m² de surface de plancher ou par tranche de 10 logements.

2.4.2 – Stationnement des cycles :

>> Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION UB 3 – Equipement et réseaux

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

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

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

>> Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale de chaussée de 4 mètres
- de 3 à 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres, dont 4 mètres minimum de chaussée
- à partir de 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, dont 5 mètres minimum de chaussée.

>> Au sein de la zone de centre urbain à aménager en réduisant la vulnérabilité par rapport aux risques naturels selon la carte des aléas de la Côtère de l'Ain, délimitée au règlement graphique :

- Au sein de l'îlot A tel que reporté au règlement graphique :
 - L'accès par la rue de l'Eglise sera piéton.

Sous-section UB 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

>> Au sein de la zone de centre urbain à aménager en réduisant la vulnérabilité par rapport aux risques naturels selon la carte des aléas de la Côtière de l'Ain, délimitée au règlement graphique :

- La création d'un réseau de zones d'écoulement et de stockages paysagers est privilégiée. Dans la mesure du possible, les écoulements doivent être orientés vers les axes de drainage naturels ; tant l'organisation urbaine que la trame viaire doivent concourir au contrôle et à la gestion des flots.

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Secteurs pavillonnaires à évolution limitée

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

La zone UC comprend le secteur suivant :

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

La zone UC comprend :

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

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

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

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

Informations préalables

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en

compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'ensemble des constructions*, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

- Dans le secteur UCpr :
 - la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local occupé par des animaux.

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

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

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

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

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

- Au sein du secteur UCs repéré au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section UC 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

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

2.1.1 – Emprise au sol*

2.1.1.1 – Dispositions générales

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

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

2.1.1.2 – Dispositions particulières

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

2.1.2 – Hauteur*

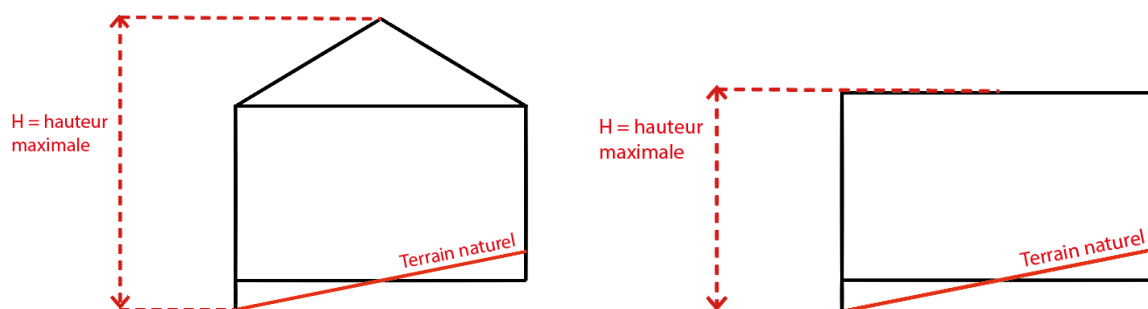
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

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

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



Schémas n°1 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

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

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

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

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

- De plus, les *constructions** doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques avec un retrait :
 - de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.
 - De 8 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise lorsque l'implantation à 8 mètres par rapport à une des limites séparatives demandée en sous-section 2.1.4 n'est pas possible.

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

- Le portail doit être implanté à l'*alignement** de la *limite d'emprise de la voie et de l'emprise publique** ou en retrait d'au moins 5 mètres.
- Dès lors que le portail est implanté à l'*alignement** de la *limite d'emprise de la voie et de l'emprise publique**, il aura un dispositif d'ouverture et de fermeture automatisé. Un espace de 15 m² sera laissé libre de *constructions** au droit de l'accès au terrain.

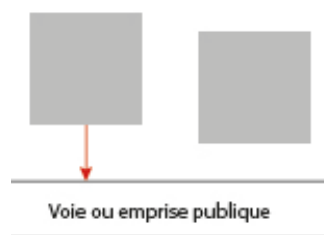
2.1.3.2 – Dispositions particulières

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

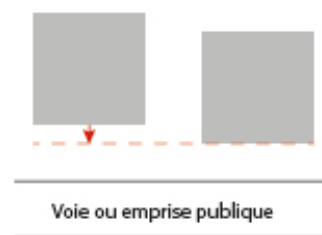
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les débords de toiture en surplomb du domaine public sont admis.
- Les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au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

Schémas d'implantation conforme avec le règlement

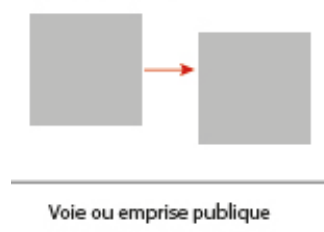
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



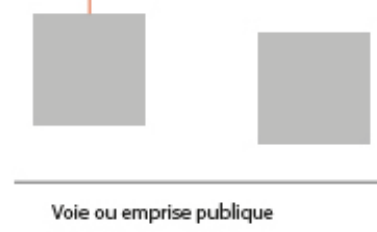
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



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



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



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

2.1.4.1 – Dispositions générales

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

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

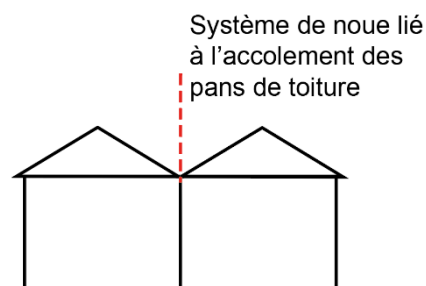


Schéma à valeur illustrative

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

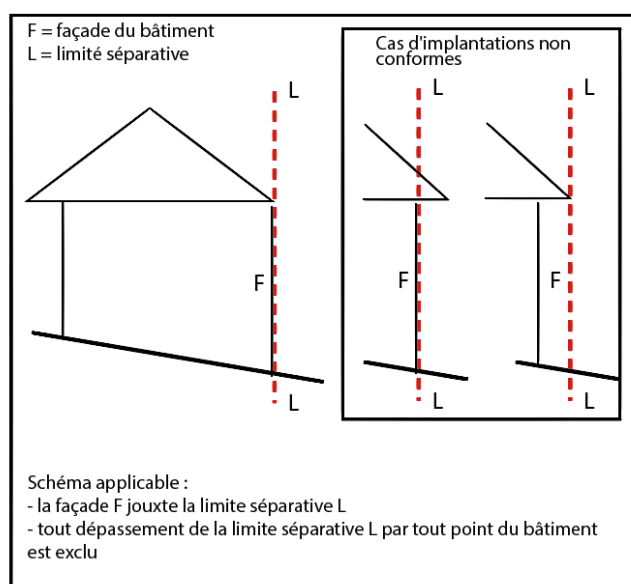


Schéma à valeur illustrative

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

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

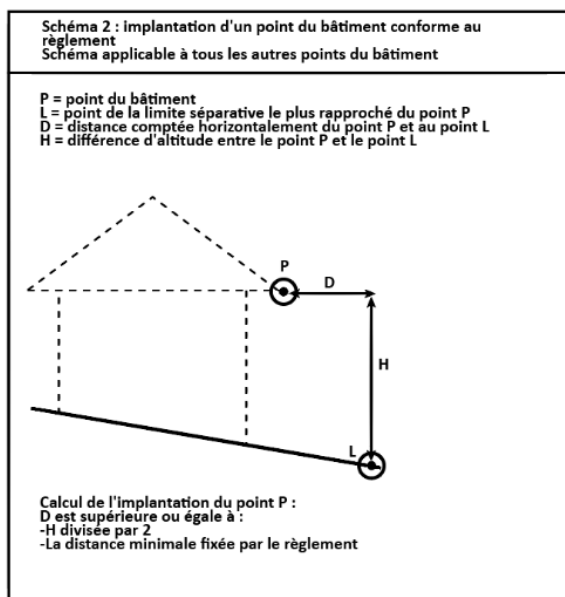


Schéma à valeur illustrative

2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.5.1 – Dispositions générales

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

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

2.1.5.2 – Dispositions particulières

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

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

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

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

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

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

>> Les mouvements de sols, *exhaussements* et *affouillements* sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les dispositions du présent paragraphe ne s'opposent pas à la réalisation des affouillements nécessaires à la création d'un sous-sol et de sa voie d'accès, des lors que l'adaptation au terrain naturel est recherchée.

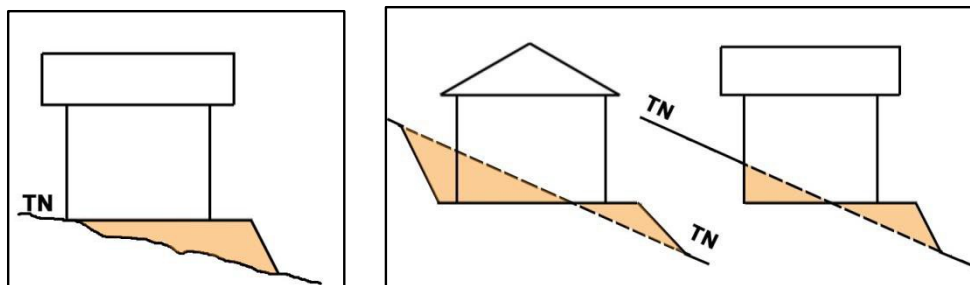


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

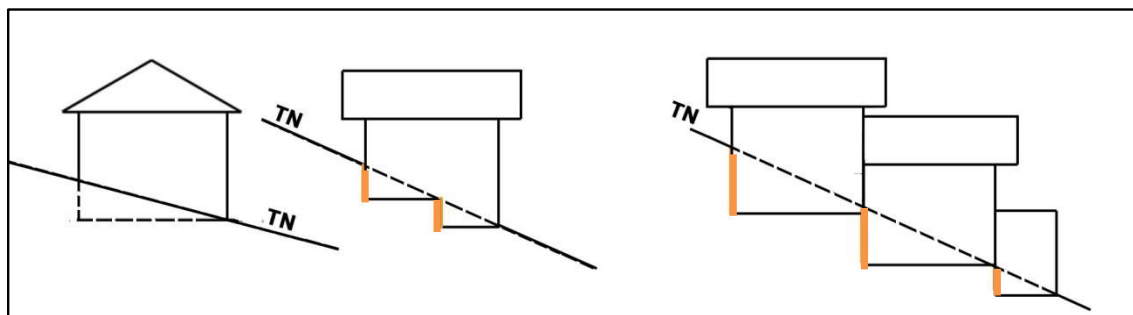


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

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

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

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

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

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

2.2.2.3 – Façades*

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

>> La *façade** doit présenter une unité en terme de traitement. Les façades latérales ne peuvent pas se différencier de la façade principale en terme de traitement.

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

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

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

2.2.2.4 – Toiture

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

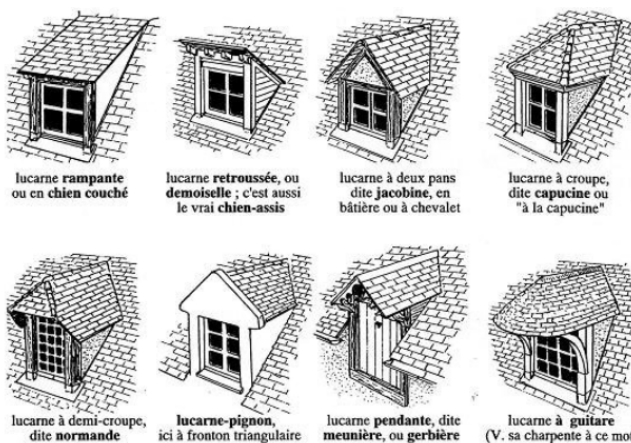
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment. Les pentes de toit seront de 30% à 50%, sauf impossibilité liée à la réalisation d'éléments ponctuels en saillie (exemple : lucarne) ou accolés à la construction (exemples : véranda, loggia).

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

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

>> Les ouvertures de toit :

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



Exemples de lucarnes traditionnelles

2.2.2.5 – Equipements techniques

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.2.5 – Annexes* et autres constructions*

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deça de 20 m², les *annexes** ne doivent pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

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

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

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

2.2.2.6 – Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

2.3.2 – Coefficient de biotope

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

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

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

Sous-section UC 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

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

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

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

>> Dans le cas d'une opération à destination de logement d'au moins 250 m² de surface de plancher ou d'au moins 3 logements, il est demandé en supplément la création de places visiteurs selon le ratio suivant : 3 places de stationnement par tranche de 700 m² de surface de plancher ou par tranche de 10 logements.

2.4.2 – Stationnement des cycles :

>> Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION UC 3 – Equipement et réseaux

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

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

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

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

>> Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale de chaussée de 4 mètres
- de 3 à 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres, dont 4 mètres minimum de chaussée
- à partir de 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, dont 5 mètres minimum de chaussée.

Sous-section UC 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

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

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

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tenements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Equipements collectifs

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

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

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

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

Informations préalables

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'ensemble des constructions*, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

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

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

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

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l’habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripysilves :
 - L’abattage d’un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant d’une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l’objet d’une compensation par replantation équivalente de l’élément supprimé.

Sous-section UE 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l’intérieur de l’enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

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

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d’architecture Cotières de l’Ain et du Rhône et Plaine de l’Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

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

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

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

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

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

Sous-section UE 2.4 – Stationnement

Non réglementé.

SECTION UE 3 – Equipement et réseaux

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

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

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

Sous-section UE 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

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

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales

et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'emprise au sol* bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.5 – Déploiement de la fibre optique

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone économique

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

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

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

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

Informations préalables

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

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

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

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

- Les *constructions** destinées à l'exploitation agricole.
- Les *constructions** destinées à l'exploitation forestière.
- Les *constructions** destinées au logement.
- Les *constructions** destinées à l'hébergement.
- Les *constructions** destinées à l'artisanat et au commerce de détail.
- Les *constructions** destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les *constructions** destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les *constructions** destinées au cinéma.
- Les *constructions** à destination de centre de congrès et d'exposition.
- Les *constructions** à destination d'entrepôt.

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

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

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

- L'ensemble des *constructions**, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

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

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

>> Sont soumises à conditions les *constructions** suivantes :

- Les *constructions** relevant de la sous-destination « industrie » ne devront pas générer un volume excessif de circulations afin de ne pas nuire par leur fréquentation induite à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers résidentiels de la commune.

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

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section UI 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

2.1.1 – Emprise au sol*

2.1.1.1 – Dispositions générales

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

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

- 0,70 maximum.

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

- Les surfaces de logement liées au gardiennage des entreprises seront intégrées à l'enveloppe du bâtiment principal et réduites à une emprise maximale de 30 m².
- Les surfaces de show-room des entreprises seront limitées à 200 m².

2.1.1.2 – Dispositions particulières

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

- Les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées ne sont pas soumises aux règles énoncées en sous-section 2.1.1.1.
- Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante.

2.1.2 – Hauteur*

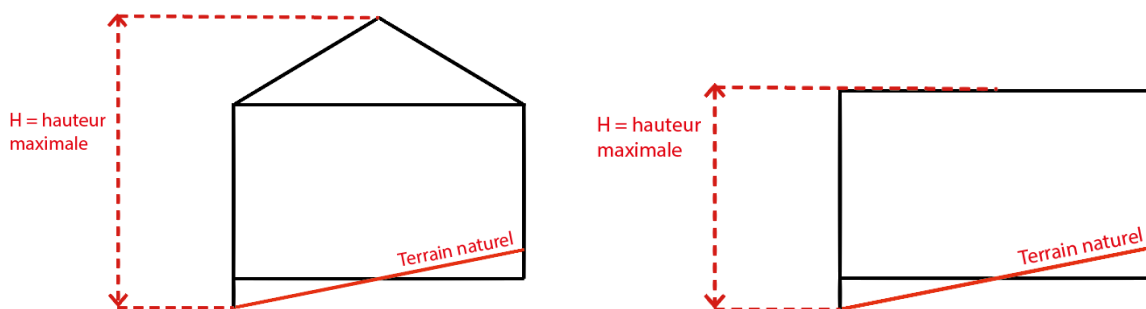
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

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

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



Schémas n°1 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

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

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

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

2.1.3.2 – Dispositions particulières

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

- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les débords de toiture en surplomb du domaine public sont admis.
- Les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.
- Les *extensions** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions* existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation

n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

2.1.4.1 – Dispositions générales

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

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

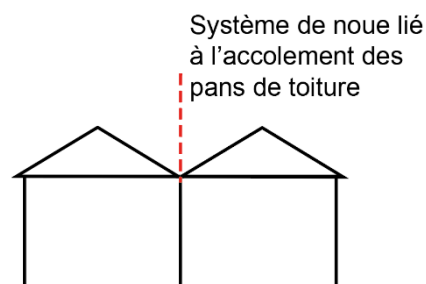


Schéma à valeur illustrative

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

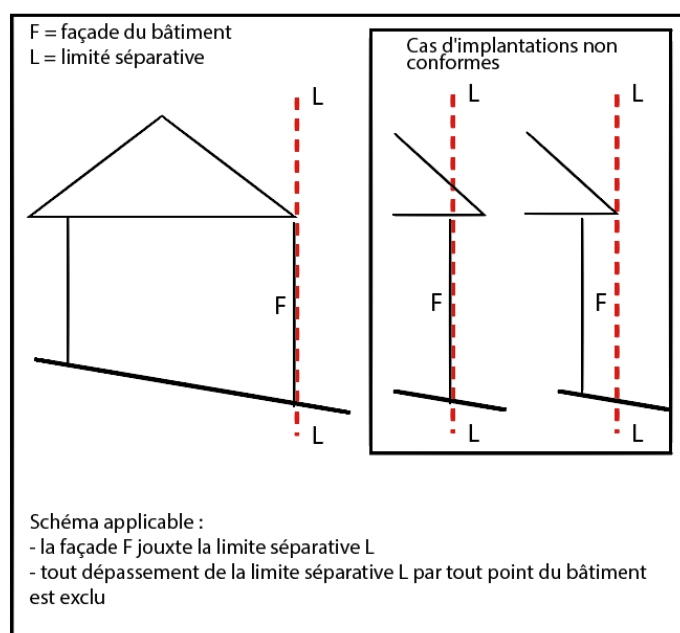


Schéma à valeur illustrative

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

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

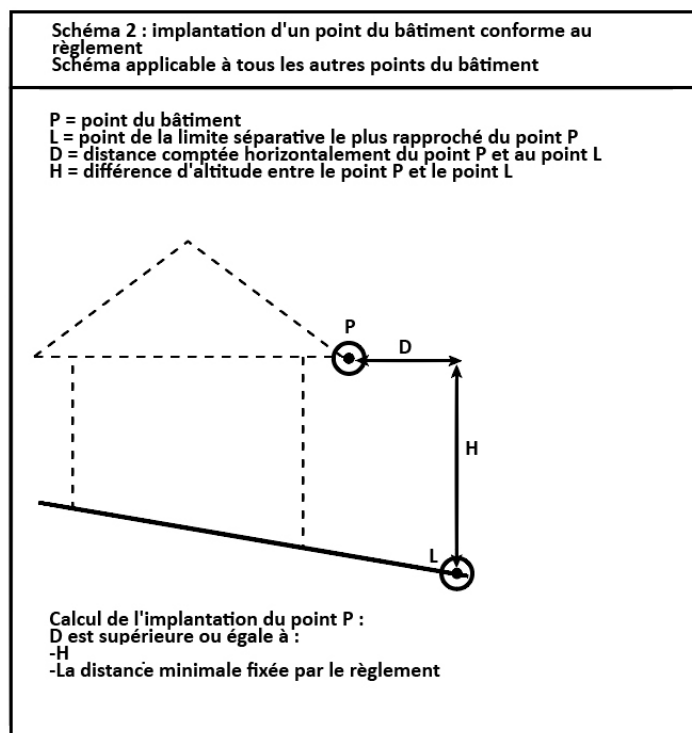


Schéma à valeur illustrative

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

2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

Non réglementée.

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

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

2.2.2 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

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

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

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

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

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

2.2.2.2 – Toiture

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

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

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

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

2.2.2.3 – Façades*

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

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

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

2.2.2.4 – Equipements techniques

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.2.5 – Clôtures

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

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

>> Les clôtures ne sont pas obligatoires.

>> Toutefois, si leur présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité, les clôtures sont en treillis soudé en limite du domaine public ou panneaux rigides en limite de lots, et sont accompagnées de végétalisation.

Leur hauteur maximum est de 2 mètres. Dans le cas éventuel d'un muret, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Des portions de fractionnement du muret devront être prévues pour assurer la perméabilité écologique des clôtures.

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

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

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

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

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

>> Les surfaces de stationnement seront en matériaux perméables.

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

2.3.2 – Coefficient de biotope

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

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

- en cas d'extension d'une construction existante, dans la limite de 30% du volume bâti initial et dans la limite de 50 m² d'emprise bâtie au sol,
- aux *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-section UI 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

>> La réalisation de parkings mutualisés devra être privilégiée.

2.4.2 – Stationnement des deux roues :

>> Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un espace commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION UI 3 – Equipement et réseaux

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

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

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

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

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

Sous-section UI 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'*emprise au sol** bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> Pour les opérations réalisées sur des tenements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

rétenction). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétenction et en amont du dispositif d'infiltration.

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

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Zone économique à vocation de tourisme et de loisirs

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

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

Extraits du rapport de présentation :

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

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

Le secteur UL2 englobe les secteurs bâtis à caractère urbain plus affirmé du hameau de Pont de Chazey. Les règles doivent permettre la densification des espaces et l'évolution des *constructions** existantes.

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

Règle générale pour les constructions*

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

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

Informations préalables

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres

de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

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

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

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

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

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

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

- Les dépôts de véhicules.

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

- L'ensemble des constructions*, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

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

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

>> Sont soumises à conditions les *constructions** suivantes :

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

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

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section UL 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

2.1.1 – Emprise au sol*

2.1.1.1 – Dispositions générales

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

>> Le *coefficient d'emprise au sol** des *constructions** est fixé à 0,50 maximum dans le secteur UL1.

2.1.1.2 – Dispositions particulières

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

2.1.2 – Hauteur*

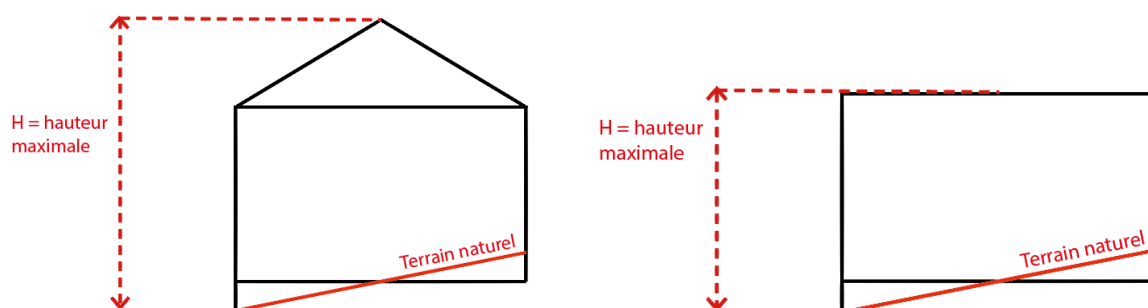
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

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

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



Schémas n°1 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

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

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

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

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

2.1.3.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.4.1 – Dispositions générales

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

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

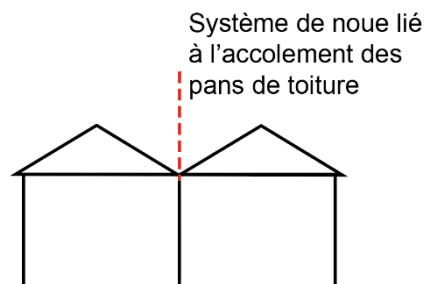


Schéma à valeur illustrative

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

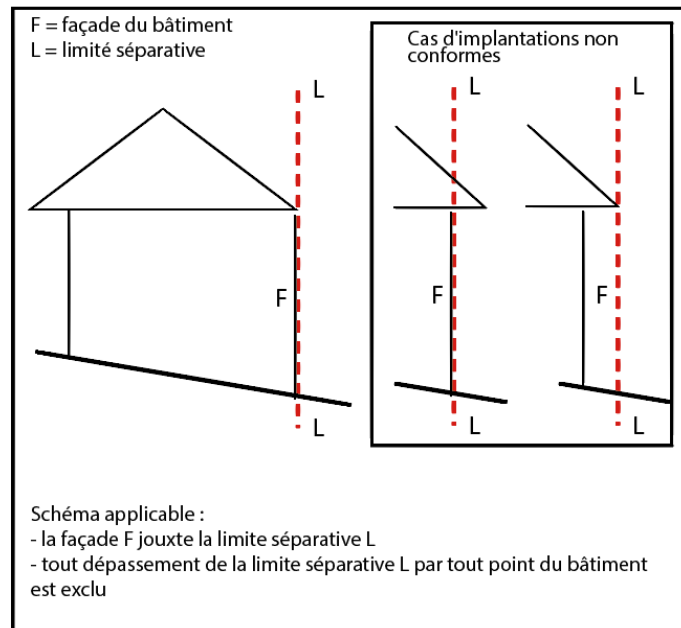


Schéma à valeur illustrative

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

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

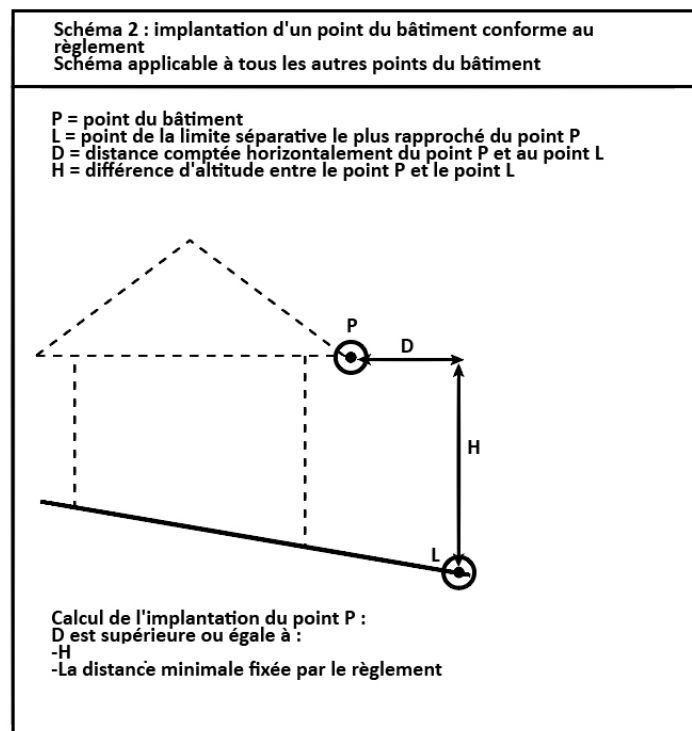


Schéma à valeur illustrative

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

2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

Non réglementée.

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

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

> > Les *constructions** ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

>> Les matériaux utilisés ne doivent pas être des imitations, et ne doivent pas être utilisés sans les parements ou enduits que leur mise en œuvre nécessite.

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

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle. Une hauteur à 2,50 mètres maximum des clôtures est toutefois admise le long de la RD1084 sous réserve que cela ne nuise pas à la visibilité réciproque entre les riverains et les usagers de la RD au niveau des accès.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

2.3.2 – Coefficient de biotope

>> Il est fixé un *coefficient de biotope** d'une valeur minimale de 0,6 dans le secteur UL1.

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

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

Sous-section UL 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

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

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

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

2.4.2 – Stationnement des cycles :

>> Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION UL 3 – Equipement et réseaux

Sous-section UL 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Sous-section UL 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'*emprise au sol** bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tenements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
 - Perméabilité des sols :
 - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10⁻⁷ mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
 - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10⁻⁷ mètres par seconde et inférieure ou égale à 10⁻⁴ mètres par seconde, l'infiltration des eaux

pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,

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

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone à urbaniser

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

Extraits du rapport de présentation :

La zone 1AU est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les *constructions** peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- 1AUa : zone d'habitat au sein de laquelle les *constructions** sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
 - 1AUa1 à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif
 - 1AUa2 à dominante d'habitat pavillonnaire
 - 1AUa3 à dominante pavillonnaire de densité limitée
- 1AUb : zone d'habitat au sein de laquelle les *constructions** sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1AU 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions*

Règle générale pour les constructions*

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

Destination	Sous-destination	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	C
Habitation	Logement	O
	Hébergement	O
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement hôtelier et touristique	O
	Cinéma	O
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O
	Salles d'art et de spectacles	O
	Equipements sportifs	O
	Lieux de culte	O
	Autres équipements recevant du public	O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	O
	Entrepôt	X
	Bureau	O
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Informations préalables

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

Sous-section 1AU 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions* interdits ou soumis à conditions

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

>> Dans l'ensemble des secteurs 1AU, sont interdites les constructions* ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

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

>> Sont de plus interdits dans tous les secteurs 1AU les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

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

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

- L'ensemble des *constructions**, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

>> Dans l'ensemble des secteurs 1AU, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

>> Les nouvelles *constructions** seront autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- dans le secteur 1AUa : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Dans le secteur 1AUb : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains du secteur concerné.
- Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, l'ouverture des zones à l'urbanisation est conditionnée à la mise en capacité des systèmes de traitement et de collecte des eaux usées.

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

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.
- En ce qui concerne l'élément de paysage à préserver reporté au règlement graphique : les *constructions** nouvelles ne sont pas admises.

Sous-section 1AU 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

- Au sein du secteur de mixité sociale S2 identifié au règlement graphique : Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 50% du programme devra être réservé en surface de

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

- Au sein du secteur de mixité sociale S3 applicable à l'ensemble de la zone et à l'exception du secteur de mixité sociale S2 : Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 35% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements antérieurement créés au sein d'une *unité foncière** existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant.

SECTION 1AU 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1AU 2.1 – Volumétrie et implantation des *constructions**

>> Il convient de se reporter à la fiche 2 « optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine », annexée au présent règlement du PLU.

2.1.1 – Emprise au sol*

Non réglementée.

2.1.2 – Hauteur*

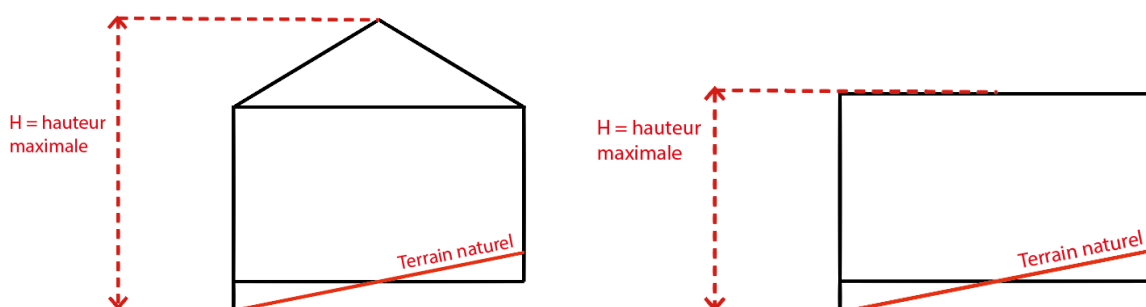
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

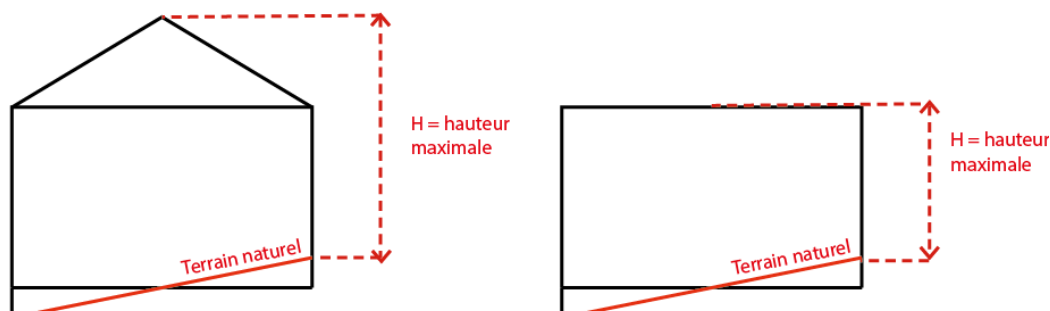
Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1]. Cette disposition ne s'applique pas au secteur 1AUa3.



Schémas n°1 à valeur illustrative

Dans le secteur 1AUa3, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus amont de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°2].



Schémas n°2 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

- La *hauteur** maximale des *constructions** ne devra pas excéder :
 - En secteurs 1AUa1 et 1AUB : 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.
 - En secteur 1AUa2 : 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture. Elle n'excèdera pas une hauteur d'un étage avec combles.
 - En secteur 1AUa3 : 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout de toiture. Conformément aux dispositions énoncées précédemment [voir schémas n°2], une hauteur plus importante est admise côté aval afin de tenir compte de la différence d'altitude du terrain naturel entre les parties amont et aval de la construction.
- La hauteur maximale des *annexes** est de 5 mètres au faîtage ou hors tout.

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

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

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

- Les *constructions** doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement :

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

2.1.3.2 – Dispositions particulières

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

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

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

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

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

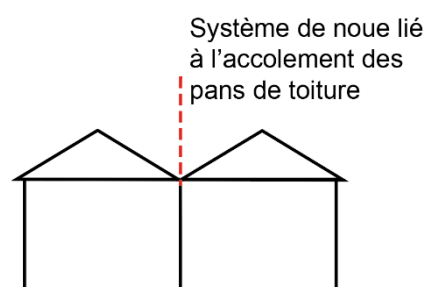


Schéma à valeur illustrative

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

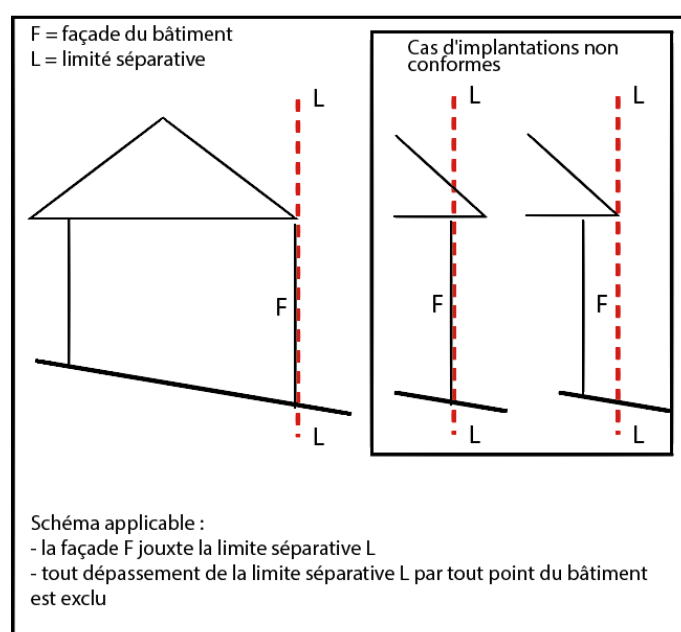


Schéma à valeur illustrative

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

- soit la construction jouxte la limite séparative.
- Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

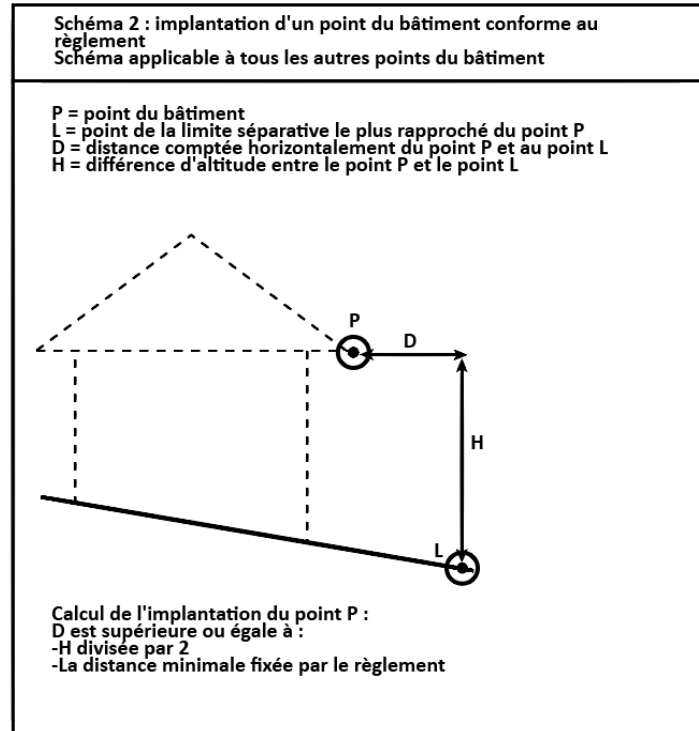


Schéma à valeur illustrative

2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

Non réglementée.

Sous-section 1AU 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 – Dispositions particulières

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

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

>> Les mouvements de sols, *exhaussements et affouillements** sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins

d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les dispositions du présent paragraphe ne s'opposent pas à la réalisation des affouillements nécessaires à la création d'un sous-sol et de sa voie d'accès, des lors que l'adaptation au terrain naturel est recherchée.

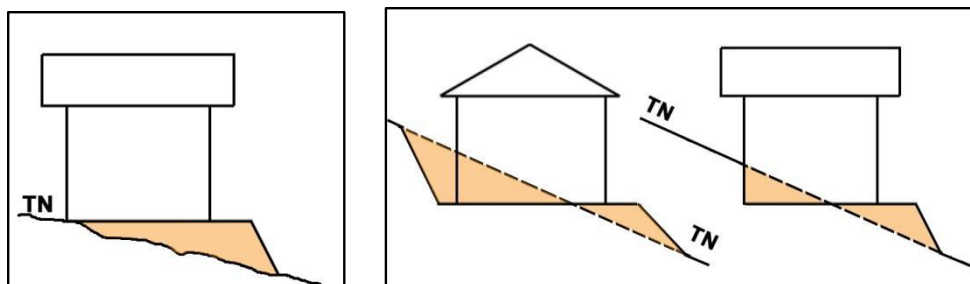


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

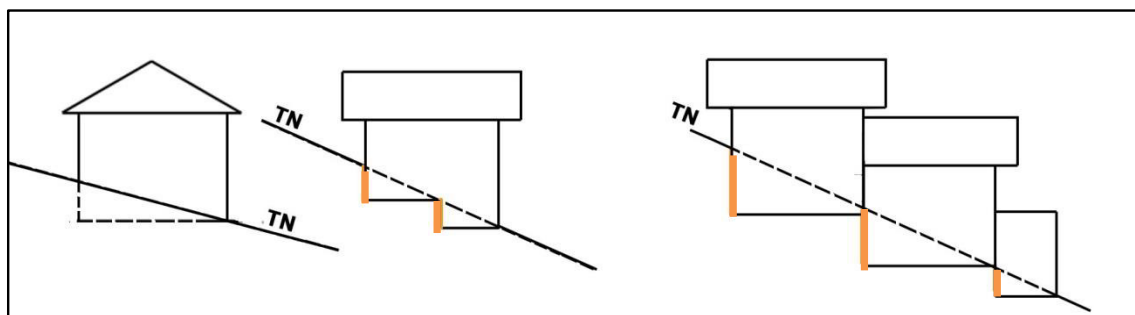


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

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

2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

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

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

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

2.2.2.3 – Façades*

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

>> La *façade** doit présenter une unité en terme de traitement. Les façades latérales ne peuvent pas se différencier de la façade principale en terme de traitement.

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

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

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

2.2.2.4 – Toiture

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

>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment. Les pentes de toit seront de 30% à 50%, sauf impossibilité liée à la réalisation d'éléments ponctuels en saillie (exemple : lucarne) ou accolés à la construction (exemples : véranda, loggia).

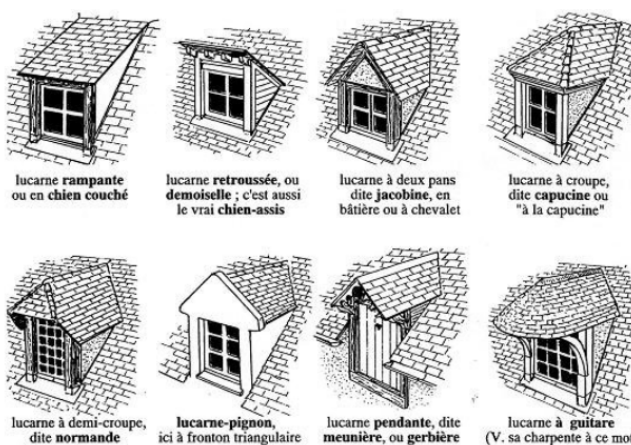
>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'*emprise au sol** du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées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

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

>> Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas au secteur 1AUa3, où les toitures terrasses végétalisées sont admises. Elles présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Les ouvertures de toit :

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



Exemples de lucarnes traditionnelles

2.2.2.5 – Equipements techniques

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

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

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

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

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

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.2.6 – Annexes* et autres constructions*

>> Les bâtiments *annexes** au-delà de 20 m² d'*emprise au sol** devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deça de 20 m², les *annexes** ne doivent pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

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

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

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

2.2.2.7 – Clôtures

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

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

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

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

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

>> Dans les secteur 1AU, seules sont admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Sous-section 1AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

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

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

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

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m² de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m².

>> Les proportions d'espaces collectifs (hors voirie et chemins) doivent être d'au moins 10% au sein de la zone 1AUa3

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

2.3.2 – Coefficient de biotope

>> Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,30. Dans le secteur 1AUa, il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,50.

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

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

Sous-section 1AU 2.4 – Stationnement

2.4.1 – Véhicules automobiles :

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

Nombre de places à réaliser :

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

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

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

2.4.2 – Stationnement des cycles :

>> Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

SECTION 1AU 3 – Equipement et réseaux

Sous-section 1AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

>> Les voies de desserte ouvertes à la circulation automobile auront pour caractéristiques :

- en dessous de 3 logements, une largeur minimale de chaussée de 4 mètres
- de 3 à 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 5 mètres, dont 4 mètres minimum de chaussée

- à partir de 5 logements, une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, dont 5 mètres minimum de chaussée.

Sous-section 1AU 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'*emprise au sol** bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tenements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUL

Zone économique à vocation d'hébergements, de tourisme et de loisirs

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

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

Extraits du rapport de présentation :

La zone 2AUL couvre les espaces à vocation d'hébergements, de tourisme et de loisirs,.

Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une desserte en réseaux en périphérie insuffisante pour desservir l'ensemble des constructions susceptibles de s'implanter dans la zone. Dans ce cas, la zone peut être inscrite en zone AU dite « fermée » ou « stricte ». Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

.

SECTION 2AUL 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions*

Règle générale pour les constructions*

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

Destination	Sous-destination	2AUL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Informations préalables

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en

compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa de la Côtère de l'Ain, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.

Sous-section 2AUL 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions* interdits ou soumis à conditions

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

>> Dans l'ensemble de la zone 2AUL, sont interdits :

- l'ensemble des destinations de constructions*
- l'ensemble des usages, affectations des sols et types d'activités non autorisés en sous-section 1.1.2

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

>> Dans l'ensemble des secteurs 2AUL, sont soumis à conditions les occupations et utilisations du sol suivants :

- Les *affouillements et exhaussements** du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux équipements publics, à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

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

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisilves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
 - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section 2AUL 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2AUL 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2AUL 2.1 – Volumétrie et implantation des *constructions**

Non réglementées.

Sous-section 2AUL 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementée.

Sous-section 2AUL 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions**

Non réglementé.

Sous-section 2AUL 2.4 – Stationnement

Non réglementé.

SECTION 2AUL 3 – Equipement et réseaux

Sous-section 2AUL 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

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

Sous-section 2AUL 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

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

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

-Eaux usées

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

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

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

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

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'*emprise au sol** bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

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

rétenction). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétenction et en amont du dispositif d'infiltration.

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

3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion

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

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

3.2.4 – Déploiement de la fibre optique

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone agricole

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Extraits du rapport de présentation :

La zone A couvre la majorité des espaces ouverts, occupés principalement par des surfaces agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- secteur Ac : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) réservé à l'activité de commerce
- secteur As : zone naturelle de protection des milieux naturels.

La zone A comprend :

- un secteur Api : périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable
- un secteur Apr et Aspr : périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- un secteur Ape : périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.

SECTION A 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions*

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

Destination	Sous-destination	A	Ac	As	Ape	Apr, Aspr puits Villieu	Apr puits Mollon	Api
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	O	O	X	O	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	O	X	O	O	X	O	X
	Hébergement	O	X	O	O	X	O	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	O	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	X	O	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	X	O	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	X	O	X
	Salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	X	O	X
	Equipements sportifs	O	O	O	O	X	O	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	O	O	O	O	X	O	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X

Informations préalables

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

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

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

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

- Toutes les constructions* qui ne sont pas autorisées en sous-section 1.1.2.

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

- Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.1.2.

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

- L'ensemble des constructions*, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

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

- Dans le secteur Api :
 - tous dépôts, installations ou activités autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
 - Toutes constructions* autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.

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

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

- ✓ Dans les secteurs Apr et Aspr :
 - Toutes *constructions**.
 - Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale tous dépôts de matières usées ou dangereuses.
 - L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées, brutes ou après traitement (égouts), de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques.
 - Les terrains de camping.
 - Les cimetières.
 - La création de nouvelles voies de communication.
 - Les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
 - Le fonçage de nouveaux puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture ou le remblaiement d'excavations à ciel ouvert.
 - Les dépôts de fumier et fosses à purins, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation,...).

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

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

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

- Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes : être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

>> Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions les *constructions** suivantes :

- les *constructions** destinées à l'exploitation agricole, uniquement dans les secteurs A, As, Ape ainsi que dans le secteur Apr lié au puits de Mollon. Le logement nécessaire à l'exploitation agricole devra être situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'activité agricole.
- Les *constructions** à destination d'habitation *existantes** pourront faire l'objet d'aménagement, d'*extension** et de la réalisation d'*annexes** dans les conditions suivantes, dans les secteurs A, As, Ape ainsi que dans le secteur Apr lié au puits de Mollon :
 - L'*extension** de la *construction** principale est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et dès lors que la surface de plancher minimale de l'habitation est de 50 m² avant extension et de 250 m² après extension.
 - La distance maximale de l'*annexe** par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres. Les *annexes** hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'*emprise au sol** de 50 m². Le local fonctionnel lié à la piscine ne doit pas dépasser 15 m² d'*emprise au sol**,
- l'habitation dans le cadre d'un changement de destination dans le volume bâti des *constructions** existantes repérées au règlement graphique, dans la limite de 250 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements,
- les *constructions** destinées à l'artisanat et au commerce de détail, uniquement dans le secteur Ac, sous réserve que l'*emprise bâtie au sol** totale des *extensions** des *constructions** *existantes** à la date d'approbation du PLU et des *constructions** nouvelles ne dépasse pas 400 m² à l'échelle de l'unité foncière.
- Les *constructions** destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone A, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf :
 - Dans les secteurs Apr et Aspr liés au puits de Villieu
 - Dans le secteur Api, où seule la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est admise.

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

- Au sein des secteurs As et Asprs repéré au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripysilves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.

- Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section A 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

-Sans objet.

SECTION A 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section A 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

Voir dispositions en sous-section 1.1.2 du règlement de la zone A.

2.1.2 – Hauteur*

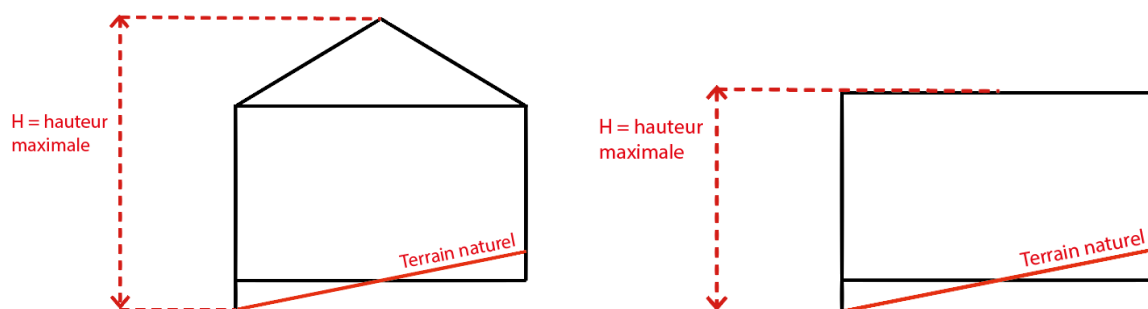
2.1.2.1 – Dispositions générales

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

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

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

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



Schémas n°1 à valeur illustrative

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

>> Hauteur maximale :

- La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :
 - 14 mètres mesurés jusqu'au faîtage ou 12 mètres jusqu'à l'acrotère, en ce qui concerne les *constructions** à destination d'exploitation agricole.
 - 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout en ce qui concerne les *constructions** à destination d'habitation et les autres destinations de construction. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.
 - 3,50 mètres mesurés jusqu'à l'égout du toit pour les *annexes**.

2.1.2.2 – Dispositions particulières

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

- pour des *extensions** ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions* existantes** à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle. Des hauteurs différentes de celles fixées par la présente sous-section sont admises pour des aménagements et changements de destination dans le clos des murs de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- En cas d'extension d'une construction dépassant les règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

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

2.1.3.1 – Dispositions générales

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

- Les *constructions** doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

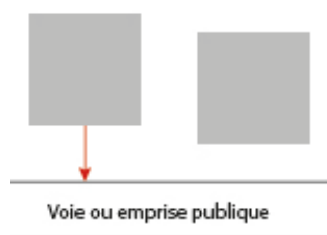
2.1.3.2 – Dispositions particulières

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

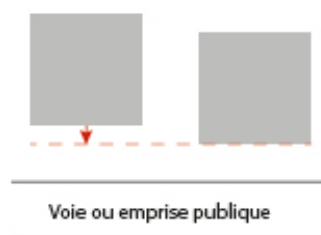
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les débords de toiture en surplomb du domaine public sont admis.
- Les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au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

Schémas d'implantation conforme avec le règlement

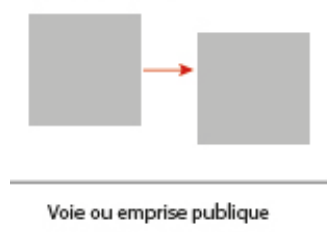
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



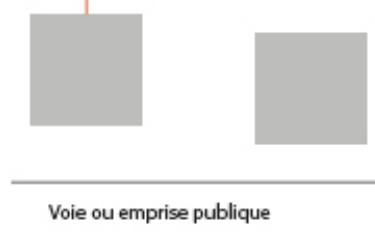
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



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



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



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

2.1.4.1 – Dispositions générales

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

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

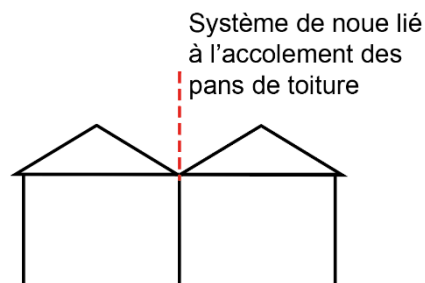


Schéma à valeur illustrative

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

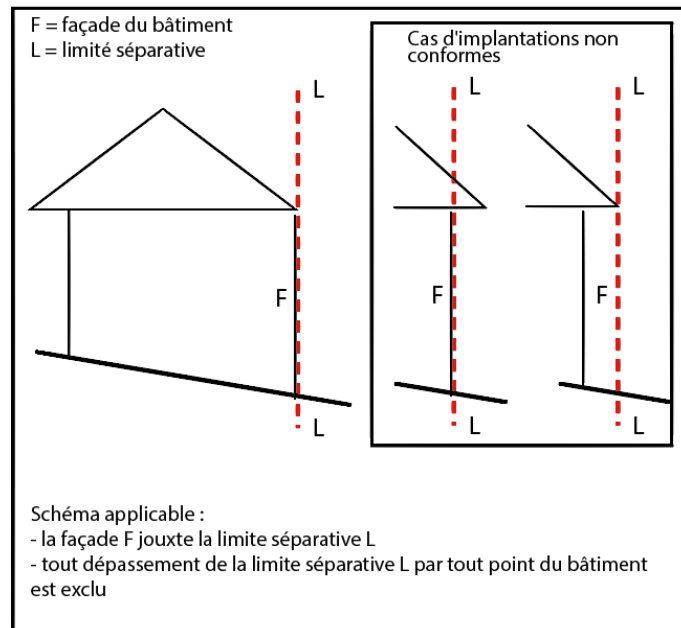


Schéma à valeur illustrative

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

- L'ensemble de la *façade** de la *construction** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives** de propriété :
 - Soit sur *limite séparative**,
 - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une *construction** au point le plus proche de la *limite séparative** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D > H/2 > 5 \text{ m}$).

2.1.4.2 – Dispositions particulières

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

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

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

Voir dispositions en sous-section 1.1.2 du règlement de la zone A.

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

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

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

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

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

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

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

2.2.2 – Dispositions particulières applicables aux *constructions** à destination d'exploitation agricole, d'activités commerciales et de services

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> L'implantation, le volume et les proportions des *constructions** dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2.2.2.2 – Éléments de surface

>> Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

>> L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. La couleur blanche est interdite pour les façades.

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.3 – Dispositions particulières applicables aux autres *constructions**

2.2.3.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des *constructions** avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, *exhaussements et affouillements** sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les dispositions du présent paragraphe ne s'opposent pas à la réalisation des affouillements nécessaires à la création d'un sous-sol et de sa voie d'accès, des lors que l'adaptation au terrain naturel est recherchée.

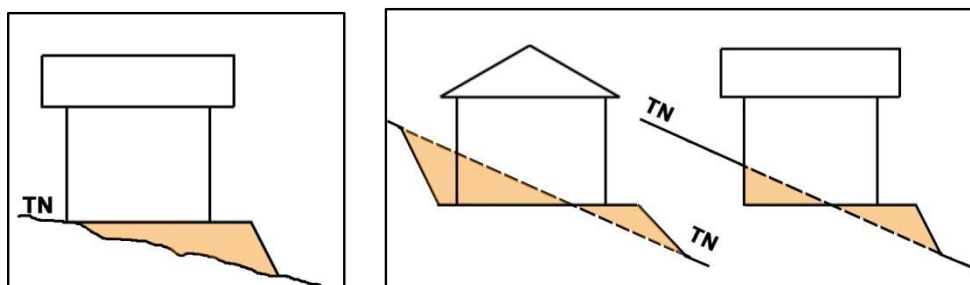


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

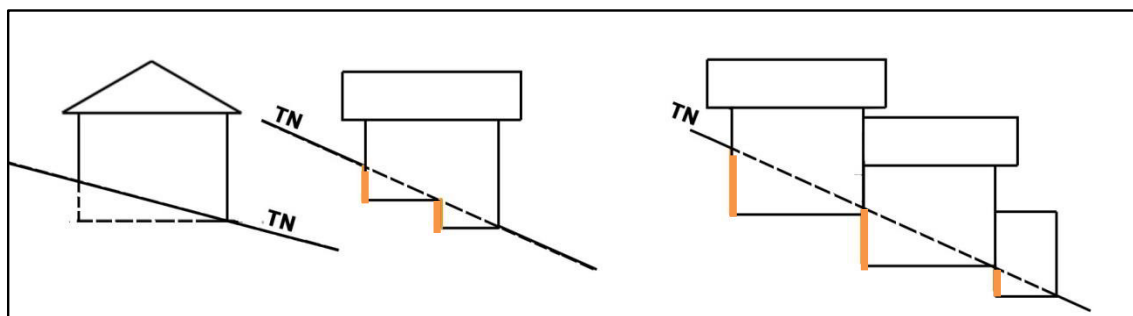


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

2.2.3.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

>> L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

2.2.3.3 – Façades*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade** doit présenter une unité en terme de traitement. Les façades latérales ne peuvent pas se différencier de la façade principale en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont interdits.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

2.2.3.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

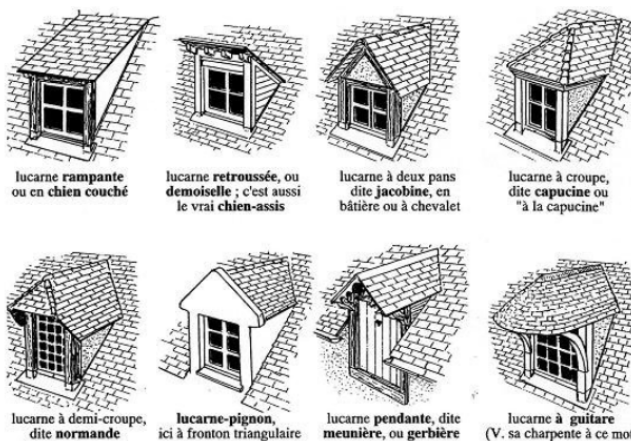
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment. Les pentes de toit seront de 30% à 50%, sauf impossibilité liée à la réalisation d'éléments ponctuels en saillie (exemple : lucarne) ou accolés à la construction (exemples : véranda, loggia).

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'*emprise au sol** du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

2.2.3.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux *constructions** neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.3.6 – Annexes* et autres constructions*

>> Les bâtiments *annexes** au-delà de 20 m² d'*emprise au sol** devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deça de 20 m², les *annexes** ne doivent pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les *annexes** isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

2.2.3.7 – Clôtures

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle. Une hauteur à 2,50 mètres maximum des clôtures est toutefois admise le long de la RD1084 sous réserve que cela ne nuise pas à la visibilité réciproque entre les riverains et les usagers de la RD au niveau des accès.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

Sous-section A 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Sous-section A 2.4 – Stationnement

>> Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION A 3 – Equipement et réseaux

Sous-section A 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section A 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

>> Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

>> L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

>> Au sein des périmètres de protection des captages dits « Puit de Mollon » et « Puit de Villieu », sont interdits :

- Dans le secteur Apr :
 - tous rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, notamment matières de vidange, lisiers, eaux usées domestiques, huiles et lubrifiants.

-Eaux usées

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'*emprise au sol** bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
 - Perméabilité des sols :
 - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10⁻⁷ mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
 - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10⁻⁷ mètres par seconde et inférieure ou égale à 10⁻⁴ mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
 - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10⁻⁴ mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

3.2.3 – Déploiement de la fibre optique

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des *constructions** projetées.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone naturelle et STECAL

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone N couvre des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- secteur Nco : zone naturelle de protection des continuités forestières,
- secteur Ns : zone naturelle de protection des milieux naturels,
- le secteur Nt, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé à une activité de tourisme et de loisirs.

La zone N comprend :

- un secteur Nspi : périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable
- un secteur Npr et Nspr : périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- un secteur Npe et Nspe : périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.

SECTION N 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions*

X Constructions* interdites

O Constructions* soumises à conditions

V Constructions* autorisées

Destination	Sous-destination	N	Nt	Ns	Nco	Npe	Npr, Nspr puits Villieu	Npr, Nspr puits Mollon	Nspi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	O	O	O	X	X	X
Habitation	Logement	O	O	O	O	O	X	O	X
	Hébergement	O	O	O	O	O	X	O	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	O	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	O	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X	O	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X	O	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	O	X	O	X
	Salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	O	X	O	X
	Equipements sportifs	O	O	O	O	O	X	O	X
	Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	O	O	O	O	O	X	O	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X

Informations préalables

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa de la Côtère de l'Ain, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

Sous-section N 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions* interdits

1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions* interdits

>> Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les constructions* ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Toutes les *constructions** qui ne sont pas autorisées en sous-section 1.1.2.

>> Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone N les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.1.2..

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des *constructions**, usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Mollon », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Dans le secteur Npi :
 - tous dépôts, installations ou activités autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
 - Toutes *constructions** autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
- Dans les secteurs Npr et Nspr :

- la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local occupé par des animaux.
- Les *constructions** à usage commercial, artisanal ou industriel.
- Tous dépôts, installations ou activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Les puits d'infiltration, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert.
- Le fonçage de nouveaux puits.
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels et collectifs
- L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, à l'exception des canalisations étanches nécessaires à l'évacuation des eaux usées des parcelles.
- L'installation de canalisations, de réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques et notamment les nouvelles installations de stockage d'hydrocarbures pour les installations de chauffage des habitations (à l'exception des canalisations enterrées et des cuves de gaz naturel utilisées pour le chauffage des habitations).
- Les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles
- La mise en place d'abreuvoirs et de mangeoires à moins de 50 mètres du périmètre de protection immédiate.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- Les cimetières.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Villieu », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Dans le secteur Nspi :
 - tous dépôts, installations ou activités autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
 - Toutes *constructions** autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
- Dans les secteurs Npr et Nspr :
 - Toutes *constructions**.
 - Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale tous dépôts de matières usées ou dangereuses.
 - L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées, brutes ou après traitement (égouts), de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques.
 - Les terrains de camping.
 - Les cimetières.
 - La création de nouvelles voies de communication.
 - Les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
 - Le fonçage de nouveaux puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture ou le remblaiement d'excavations à ciel ouvert.
 - Les dépôts de fumier et fosses à purins, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation,...).

1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et *constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble de la zone N, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *affouillements et exhaussements** du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des *constructions** autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes : être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

>> Dans l'ensemble de la zone N, sont soumises à conditions les *constructions** suivantes :

- les *constructions** destinées à l'exploitation forestière, uniquement dans les secteurs N, Ns, Nco et Npe.
- Les *constructions** à destination d'habitation *existantes** pourront faire l'objet d'aménagement, d'*extension** et de la réalisation d'*annexes** dans les conditions suivantes, dans les secteurs N, Ns, Nco, Npe ainsi que dans les secteurs Npr et Nspr liés au puits de Mollon :
 - L'*extension** de la *construction** principale est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et dès lors que la surface de plancher minimale de l'habitation est de 50 m² avant extension et de 250 m² après extension.
 - La distance maximale de l'*annexe** par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres. Les *annexes** hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'*emprise au sol** de 50 m². Le local fonctionnel lié à la piscine ne doit pas dépasser 15 m² d'*emprise au sol**.
- Dans le secteur Nt :
 - l'aménagement et le changement de destination des *constructions** *existantes** à la date d'approbation du PLU, dans le clos des murs existants, pour l'habitation, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique. En ce qui concerne l'habitation, la surface de plancher est limitée à 200 m².
 - Les *annexes** hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'*emprise au sol** de 50 m². Le local fonctionnel lié à la piscine ne doit pas dépasser 15 m² d'*emprise au sol**.
- Les *constructions** destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone N, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf :
 - Dans les secteurs Npr et Nspr liés au puits de Villieu
 - Dans le secteur Nspi, où seule la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est admise.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein des secteurs Ns, Nspr et Nspi repérés au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les usages et affectations des sols participant à la préservation de l'habitat naturel.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : tous travaux, y compris *affouillements et exhaussements**, drainage, tout dépôt, et toute *construction** remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
 - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.

- Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

Sous-section N 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SECTION N 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section N 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 – Emprise au sol*

Voir dispositions en sous-section 1.2 du règlement de la zone N.

2.1.2 – Hauteur*

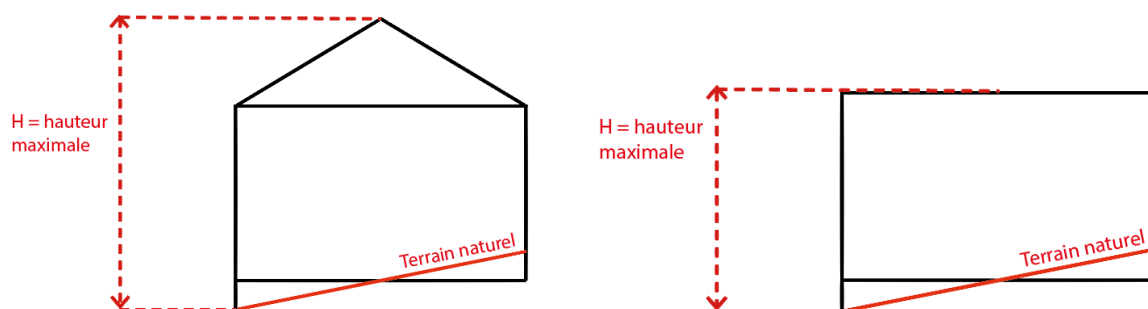
2.1.2.1 – Dispositions générales

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

La hauteur des *constructions** est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

- La *hauteur** des *constructions** ne devra pas excéder :
 - 14 mètres mesurés jusqu'au faîtage ou 12 mètres jusqu'à l'acrotère, en ce qui concerne les *constructions** à destination d'exploitation forestière.
 - 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout en ce qui concerne les *constructions** à destination d'habitation et les autres destinations de construction. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.
 - 3,50 mètres mesurés jusqu'à l'égout du toit pour les *annexes**.

2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour des *extensions** ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions* existantes** à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle. Des hauteurs différentes de celles fixées par la présente sous-section sont admises pour des aménagements et changements de destination dans le clos des murs de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- En cas d'extension d'une construction dépassant les règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de *hauteur** maximale pour les équipements d'infrastructure.

2.1.3 – Implantation des *constructions par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques***

2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les *constructions** doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les *constructions** doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

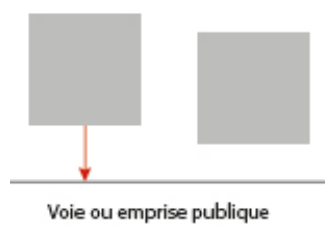
2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

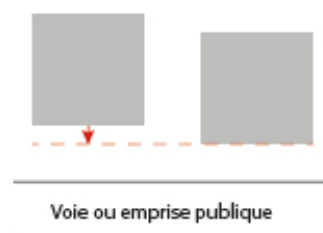
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les débords de toiture en surplomb du domaine public sont admis.
- Les *constructions** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.
- Les *extensions** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions* existantes** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle, conformément aux indications données par les schémas ci-dessous :

Schémas d'implantation conforme avec le règlement

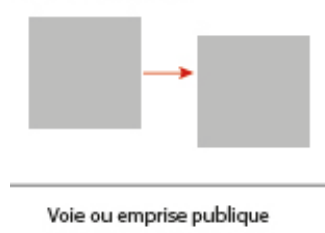
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



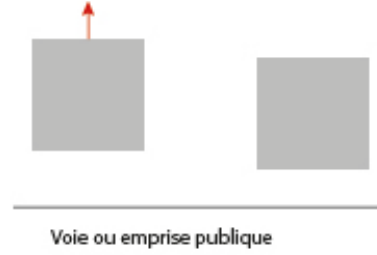
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine



D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique



2.1.4 – Implantation des *constructions** par rapport aux *limites séparatives**

2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les *constructions** doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions** *contiguës** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

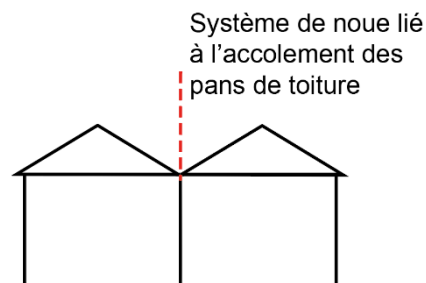


Schéma à valeur illustrative

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].

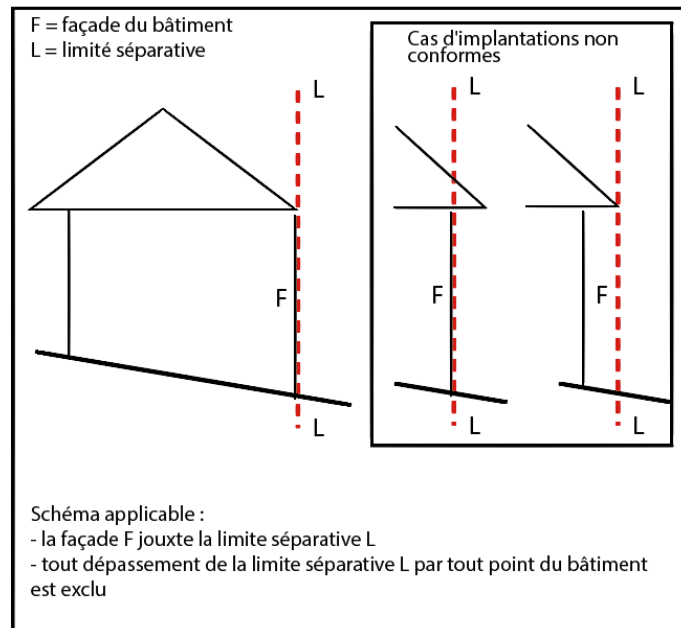


Schéma à valeur illustrative

>> Les *constructions** doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- L'ensemble de la *façade** de la *construction** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives** de propriété :
 - Soit sur *limite séparative**,
 - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une *construction** au point le plus proche de la *limite séparative** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D > H/2 > 5 \text{ m}$).

2.1.5 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions en sous-section 1.2 du règlement de la zone N.

Sous-section N 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 – Dispositions générales

>> Il convient de se reporter aux cahiers de recommandations de paysage et d'architecture Cotières de l'Ain et du Rhône et Plaine de l'Ain et du Rhône annexés au présent règlement.

>> Les *constructions** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction* existante**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction**.

>> Les *constructions** ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales et esthétiques applicables sur le centre ancien du village et hameaux » annexé au règlement du PLU.

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

>> *Constructions** repérées au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.
- De plus, en ce qui concerne les bâtiments :
 - au niveau des façades, les encadrements anciens sont à restaurer à l'identique, dans le respect de la tradition locale, le cas échéant par des solutions techniques de redressement, de réparation ou de transformation lorsque ces encadrements ne peuvent pas être remplacés. Les nouveaux percements sont toutefois admis s'ils impliquent une transformation la plus minimale possible de la structure du mur ancien, ce qui impose de n'y percer que des baies strictement nécessaires. La position et l'aspect de la nouvelle baie doivent absolument respecter les lignes et le rythme de la façade, ainsi que les proportions des fenêtres existantes,
 - dans le cas où la conception dans une même façade* est nécessaire pour plusieurs fenêtres ou la totalité d'entre elles, le projet s'inspirera alors d'éventuels vestiges dans des ouvertures secondaires ou privilégiera des modèles spécifiques,
 - le maintien des menuiseries anciennes pour les volets sera privilégié,
 - les portes anciennes, datant des XVIIIème, XIXème voire du XVIIème siècles, doivent être conservées sauf caractère irrécupérable avéré.

2.2.2 – Dispositions particulières applicables aux *constructions à destination d'exploitation forestière et d'exploitation agricole, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration**

2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> L'implantation, le volume et les proportions des *constructions** dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2.2.2.2 – Éléments de surface

>> Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

>> L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. La couleur blanche est interdite pour les façades.

>> Il convient de se reporter à la fiche 1 « principes d'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti », annexée au présent règlement du PLU.

2.2.3 – Dispositions particulières applicables aux autres *constructions**

2.2.3.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des *constructions** avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, *exhaussements et affouillements* sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Les dispositions du présent paragraphe ne s'opposent pas à la réalisation des affouillements nécessaires à la création d'un sous-sol et de sa voie d'accès, des lors que l'adaptation au terrain naturel est recherchée.

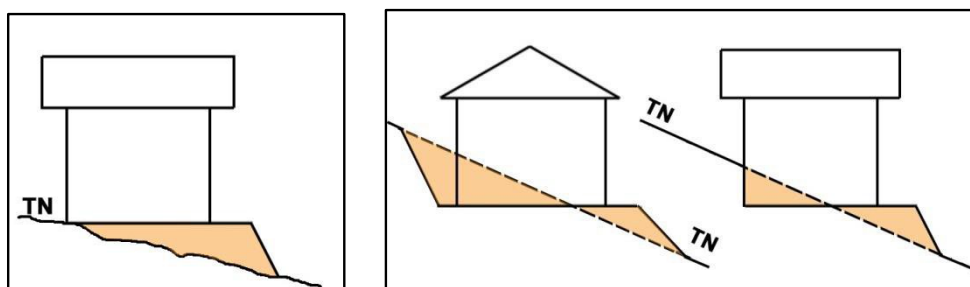


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

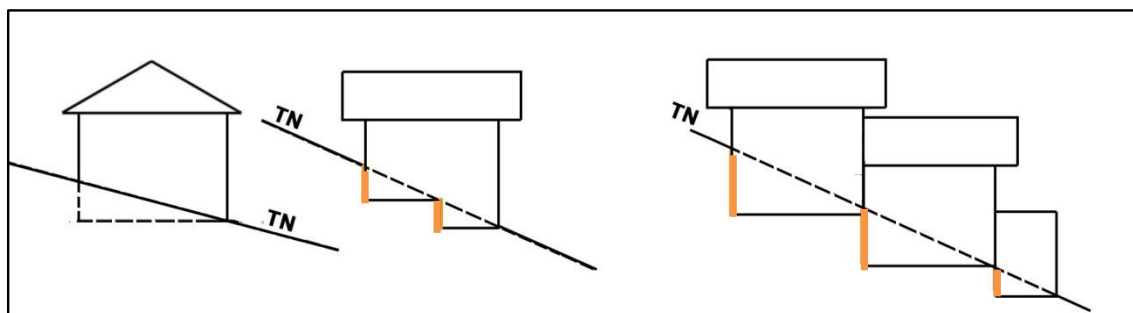


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

2.2.3.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

>> L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

2.2.3.3 – Façades*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade** doit présenter une unité en terme de traitement. Les façades latérales ne peuvent pas se différencier de la façade principale en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont interdits.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

2.2.3.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

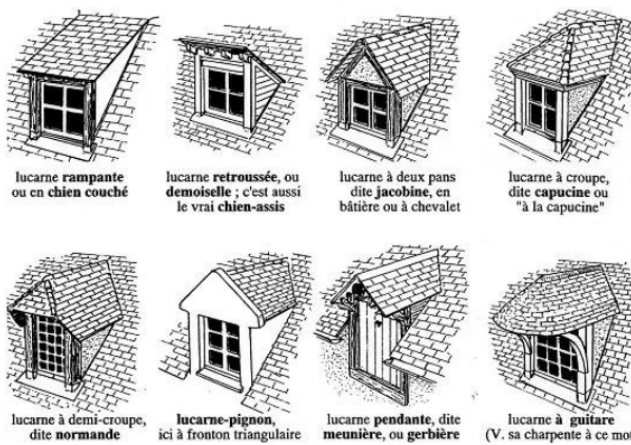
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment. Les pentes de toit seront de 30% à 50%, sauf impossibilité liée à la réalisation d'éléments ponctuels en saillie (exemple : lucarne) ou accolés à la construction (exemples : véranda, loggia).

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'*emprise au sol** du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

2.2.3.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux *constructions** neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

2.2.3.6 – Annexes* et autres constructions*

>> Les bâtiments *annexes** au-delà de 20 m² d'*emprise au sol** devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m², les *annexes** ne doivent pas s'apparenter à des *constructions** réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les *annexes** isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

2.2.3.7 – Clôtures

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle. Une hauteur à 2,50 mètres maximum des clôtures est toutefois admise le long de la RD1084 sous réserve que cela ne nuise pas à la visibilité réciproque entre les riverains et les usagers de la RD au niveau des accès.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

Sous-section N 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

>> Il convient de se reporter à la fiche 3 « traitement des lisières urbaines et périurbaines », annexée au présent règlement du PLU.

Sous-section N 2.4 – Stationnement

>> Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des *constructions** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION N 3 – Equipement et réseaux

Sous-section N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sous-section N 3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Alimentation en eau potable

>> Toute *construction** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

>> L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

3.2.2 – Assainissement

>> Au sein des périmètres de protection des captages dits « Puit de Mollon » et « Puit de Villieu », sont interdits :

- Dans les secteurs Npr et Nspr :
 - tous rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, notamment matières de vidange, lisiers, eaux usées domestiques, huiles et lubrifiants.

-Eaux usées

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

-Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m² d'*emprise au sol** bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> En ce qui concerne les piscines, l'évacuation des eaux de vidange après traitement au chlore devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m², les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
 - Perméabilité des sols :
 - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10⁻⁷ mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
 - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10⁻⁷ mètres par seconde et inférieure ou égale à 10⁻⁴ mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
 - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10⁻⁴ mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

3.2.3 – Déploiement de la fibre optique

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des *constructions** projetées.

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE I

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Légende palette végétale		
Potentiel allergisant	Faible/ négligeable	Peuvent être plantées partout, pas de risques
	Modéré	A ne pas planter en grandes quantités en zone d'habitation ou de séjour
	Fort	A ne pas planter en zone d'habitation ou de séjour
Indigénat	Essence locale à privilégier dans les plantations	
Maladie	Essence pouvant être sensible aux maladies	

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Maladie	Supporte les milieux humides
Arbre > 20 m					
Aulne commun – <i>Alnus glutinosa</i>	oui	Fort	Février-Mars	X	X
Charme commun – <i>Carpinus betulus</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne chevelu – <i>Quercus cerris</i>		Modéré	Avril-Mai		
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne sessile – <i>Quercus petraea</i>	oui	Modéré	Mai		
Erable sycomore – <i>Acer pseudoplatanus</i>	oui	Modéré	Mai		
Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i>	oui	Fort		X	X
Noyer commun – <i>Juglans Regia</i>		Faible négligeable	Mai		
Peuplier tremble – <i>Populus tremula</i>	oui	Faible - Négligeable	Mars-Avril		X

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Maladie	Supporte les milieux humides
Pin sylvestre – <i>Pinus sylvestris</i>			Avril-Mai		
Platane commun - <i>Platanus x acerifolia</i>		Faible - Négligeable	Avril-Mai		
Tilleul à grandes feuilles – <i>Tilia platyphyllos</i>	oui	Modéré	Juin-Juillet		
Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i>	oui	Fort	Juin-Juillet		
Arbre – 15 à 20 m					
Châtaignier commun – <i>Castanea sativa</i>			Juin-Juillet		
Merisier – <i>Prunus avium</i>	oui		Avril	X	
Micocoulier de Provence – <i>Celtis australis</i>			Septembre- Octobre		
Saule blanc - <i>Salix alba</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		X
Pin parasol – <i>Pinus pinea</i>		Faible négligeable			
Sophora – <i>Sophora japonica</i>		?	Aout-Septembre		
Arbre – 8 à 15 m					
Alisier torminal – <i>Sorbus torminalis</i>	oui		Mai	X	
Bouleau commun – <i>Betula pendula</i>	oui	Fort	Mars-Avril		
Charme commun - <i>Carpinus betulus</i>	oui	Fort	Avril-Mai		
Châtaignier – <i>Castanea sativa</i>			Juin-Juillet		

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Maladie	Supporte les milieux humides
Chêne pubescent – <i>Quercus pubescens</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne vert – <i>Quercus ilex</i>		Modéré	Avril-Mai		
Cormier – <i>Sorbus domestica</i>	oui		Avril-Mai	X	
Erable champêtre – <i>Acer campestre</i>	oui	Modéré	Mai		
Poirier commun – <i>Pyrus communis</i>			Avril-Mai	X	
Prunier myrobolan – <i>Prunus cerasifera</i>			Mars		
Arbre < 8 m					
Amandier – <i>Prunus dulcis</i>			Février-Mars	X	
Bois de Sainte-Lucie – <i>Prunus mahaleb</i>	oui		Mars-Avril-Mai	X	
Cerisier – <i>Prunus cerasus</i>			Mars-Avril	X	
Cognassier – <i>Cydonia oblonga</i>			Avril-Mai	X	
Figuier – <i>Ficus carica</i>		Modéré	Mai		
Osier des vanniers – <i>Salix viminalis</i>	oui		Mars-Avril-Mai		
Pommier sauvage – <i>Malus domestica</i>			Mai	X	
Prunier commun – <i>Prunus domestica</i>			Mars-Avril-Mai	X	
Arbustes					
Aubépine – <i>Crataegus monogyna</i>	oui		Avril-Mai-Juin		

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Maladie	Supporte les milieux humides
Bois de Sainte-Lucie – <i>Prunus mahaleb</i>	oui		Mars-Avril-Mai		
Ciste – <i>Cistus spp.</i>			Avril à Juillet		
Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	oui		Février-Mars		
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	oui		Mai-Juin		
Daphné lauréole - <i>Daphne laureola</i>	oui		Février à Mai		
Genévrier commun - <i>Juniperus communis</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Groseillier rouge - <i>Ribes rubrum</i>	oui		Avril-Mai		X
Houx - <i>Ilex aquifolium</i>	oui		Mai-Juin		
Laurier tin – <i>Viburnus tinus</i>			Janvier à Avril		
Lilas commun - <i>Syringa vulgaris</i>			Avril-Mai		
Néflier – <i>Mespilus germanica</i>	oui		Mai	X	
Noisetier – <i>Corylus avellana</i>	oui	Modéré	Février à Avril		
Pêcher sauvage – <i>Prunus persica</i>			Avril	X	
Prunellier – <i>Prunus spinosa</i>	oui		Mars-Avril	X	
Saule des Vanniers – <i>Salix viminalis</i>	oui	Modéré	Mars-Avril-Mai		X
Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>	oui		Avril-Mai		X

ANNEXE II

NUANCIER



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

NUANCIER COMMUNAL

1. PALETTE TOITURES DE TUILE DE TERRE CUITES

Préconisations :

- > Il s'agit ici de choisir la teinte des tuiles de terres cuites dans une gamme unie, un **dégradé allant du brun foncé au brun doré**. La couleur orange n'est pas prescrite, allant contre l'insertion paysagère locale.
- > Plusieurs points de vue élevés permettent d'apprécier les toitures communales. Il s'agit donc de préserver une **logique d'ensemble**, sans chercher une harmonie parfaite.

Logique et valeur :

- > Dans le cadre de ce nuancier, les teintes présentées sont classifiées selon le système **RAL DESIGN SYSTEM +**, se présentant sous la forme de numérotation à sept chiffres au format «HHH LL CC». Le H correspond à la nuance, le L à la luminosité et le C à la saturation.
- > Ce système de classification courant permet d'avoir facilement accès aux différentes nuances chez les différents professionnels.



040 30 20 Café



040 40 30 Marron foncé



050 40 30 Curry brun



050 50 40 Rouge cuivré



050 50 30 Brun doré

Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

Vues des toitures : hameaux et lotissements

2. PALETTE GLOBALE : fonds de façade, modénatures, murs.

Préconisations :

- > **Sur la commune** les couleurs sont assez homogènes et les teintes souvent naturelles. Dans les espaces à dominante rurale il est préférable de rester sur des tons naturels pour les façades, à contrario des bourgs qui peuvent, de façon éparse, convenir de plusieurs façades 'signales' plus vives (bâtiment isolé, angle de rue).
- > En **zone UC** on favorisera les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur (clair, moyen, foncé) plutôt qu'en couleur.
- > En **zone UA** la saturation en couleur pourra être plus marquée, on jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière. Le choix des couleurs devra ainsi permettre de ne pas créer un heurt chromatique, développant des couleurs aux transitions douces pour mettre en valeur les façades.



Vues des façades, dans le bourg et hameaux

2. PALETTE GLOBALE : fonds de façade, modénatures, murs.

Préconisations :

Les couleurs locales étant assez homogènes, la palette globale reprend pour partie des tons de la palette naturelle, et propose des tons plus saturés.

2.1 Modénatures, encadrement de fenêtres, de portes

> Les modénatures et encadrements n'obéissent pas tous aux mêmes règles. Cependant, plusieurs teintes peuvent être recommandées afin de détacher ces éléments de structure du reste de la façade et de ses composants. A noter que celles-ci peuvent être réalisées dans la même teinte ou dans une teinte similaire que leur façade, ou en blanc par défaut.

> Les modénatures et encadrements doivent être d'une teinte similaire sur chacune des façades, exception pouvant être faite pour les commerces en rez-de-chaussé.

> Ces règles s'appliquent pour des encadrements en pierre.



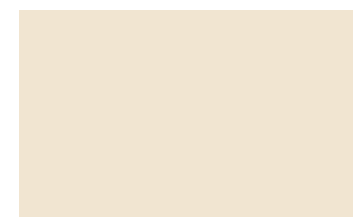
075 80 20 Jaune blé clair



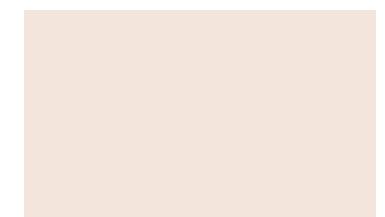
080 90 20 Noix Macadamia



060 90 10 Crème à la vanille



085 90 10 Blanc Tulipe



080 80 05 Gris clair mica



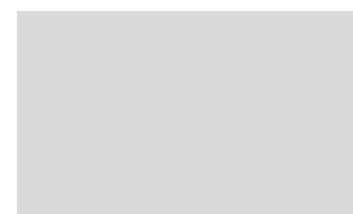
000 60 00 Gris cendré



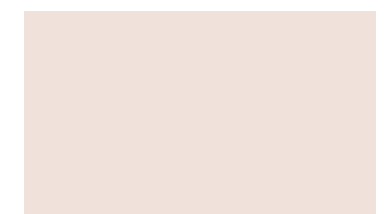
000 70 00 Gris léger



000 80 00 Gris brume



000 90 00 Blanc d'hiver



060 93 05 Laine blanche



060 50 10 Grès gris



060 50 20 Brun champignon



060 50 40 Brun chameau



070 80 30 Avoine doré



Blanc

Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

2. PALETTE GLOBALE : fonds de façade, modénatures, murs.

2.2 Fond de façade, Murs

Préconisations :

> **Sur la commune** les couleurs sont assez homogènes et les teintes souvent naturelle. Dans les espaces à dominante rurale il est préférable de rester sur des tons naturels pour les façades, à contrario des bourgs qui peuvent, de façon éparse, convenir de plusieurs façades 'signales' plus vives (équipement public, angle de rue).

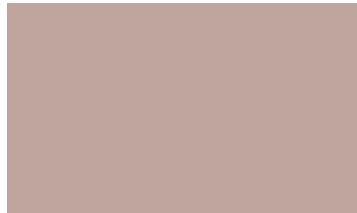
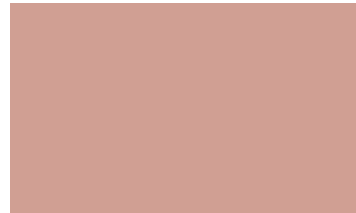
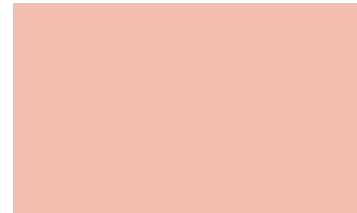
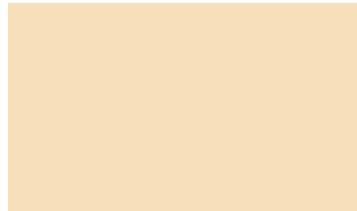
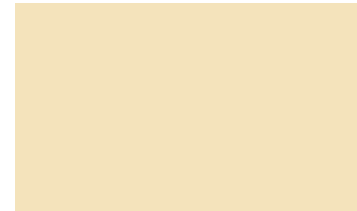
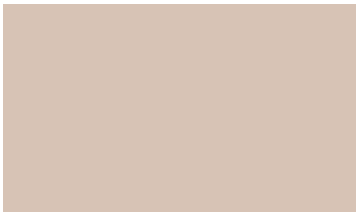
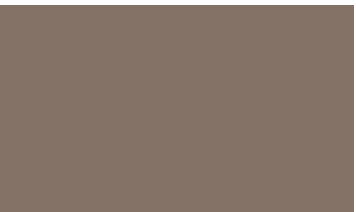
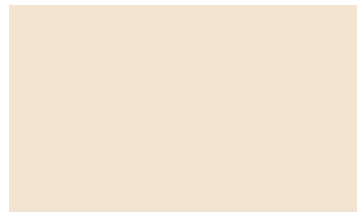
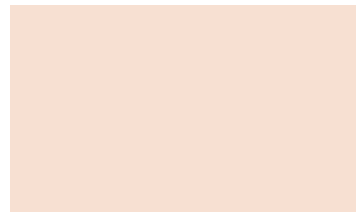
> **Sur la commune**, ces préconisations s'appliquent aussi pour les parements en pierres et en galets.

> **Sur la commune**, il s'agit de convenir d'un seul colori de façade majoritaire par bâtiment, c'est à dire ne pas diviser ceux-ci par étages ou par pans (exception faite de murs apparents en pierre par exemple).

> **Sur la commune**, les fonds de façade sont généralement plus clairs que les encadrements de fenêtres & portes, volets et modénatures : il s'agira de respecter cet état des lieux pour une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage communal.

> En **zone UC** on favorisera les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur (clair, moyen, foncé) plutôt qu'en couleur.

> En **zone UA** la saturation pourra être plus marquée, on jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière.

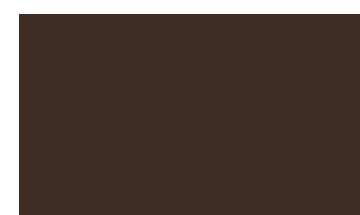
				
050 50 50 Brun giroflée	050 50 40 Rouge cuivrée	040 70 10 Mauve Mohair	040 70 20 Terre de Sienne	040 80 20 Orange Garance
				
070 80 40 Jaune abricot	080 90 30 Jaune raifort	080 90 20 Noix Macadamia	090 90 40 Crème citronnée	060 90 10 Crème à la vanille
				
060 80 10 Grège clair	070 80 20 Jaune Bouton d'or	075 80 20 Jaune blé clair	070 80 30 Avoine dorée	
				
060 50 10 Grès gris	080 80 05 Gris clair mica	085 90 10 Blanc Tulipe	060 90 10 Crème de Vanille	Blanc

Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

3. PALETTE PONCTUELLE : volets, fenêtres, menuiseries, serrureries

Préconisations :

- > Il doit exister une **logique de composition**. Les fonds de façade sont de valeur moyenne claire à moyenne foncée. Les teintes plutôt colorée s appellent des volets de tons plus désaturés, soit foncés soit clairs.
- > Le **choix de la couleur** des volets, menuiseries, serrureries, intervient après celle de la façade.
- > Les **serrureries** en premier plan: garde-corps, sont de la couleur la plus foncée et au possible, d'une teinte naturelle métallique.
- > Il n'est pas nécessaire d'**accorder la couleur** des menuiseries à celle des volets, mais celles-ci doivent être semblables entre elles sur chacune des façades.



050 20 10 Brun granit



000 60 00 Gris cendre



000 70 00 Gris léger



000 80 00 Gris brume



000 90 00 Blanc d'hiver



150 50 30 Vert champ



150 60 30 Vert romarin



150 80 10 Vert organza



RAL cl. 7016 Gris anthracite



220 40 15 Bleu blouse



260 40 15 Bleu prune



250 60 20 Bleu aragonite



200 60 10 Gris du cap Nord



330 40 20 Rouge anthracite



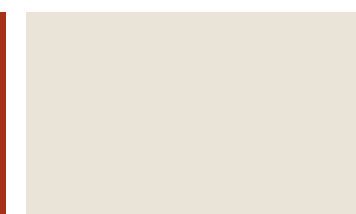
350 30 35 Rouge Bordeaux



360 40 50 Rouge Salon



040 40 60 Rouge cuivre



090 90 05 Blanc pâte d'amande



080 80 05 Brun champignon



060 50 40 Brun chameau

Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

4. ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES : globales et ponctuelles



Variation de couleur par niveau



Teintes trop vives et variées sur un même bâtiment

CONTRE-EXEMPLES



Succession de façades aux nuances proches et menuiseries sobres



Construction récente qui s'insère dans une logique de couleurs existante

EXEMPLES

5. PALETTE BATIMENTS D'ACTIVITÉ SITUÉS HORS ZONE D'ACTIVITÉ ET BÂTIMENTS AGRICOLES

Palette toitures :

> Les toitures ne doivent pas obligatoirement être en tuiles de terre cuite mais doivent, si elles sont à pans, **s'harmoniser par leur couleur** avec les toitures avoisinantes.

Palette globale : fonds de façade, modénatures, murs

> Les fonds de façade doivent **s'approcher au maximum des teintes du nuancier communal**. Pour rappel, sur la commune les couleurs sont assez homogènes et les teintes souvent naturelles.

> **Pour les bâtiments d'activité uniquement** : les couleurs de façades peuvent déroger à la palette du nuancier communal **seulement s'il existe une logique de composition d'ensemble** fondée sur l'expression d'une identité visuelle de l'établissement ou de l'entreprise qui soit **en harmonie avec les constructions environnantes**.

Palette ponctuelle : volets, fenêtres, menuiseries, serrurerie

> Les teintes des volets, fenêtres, menuiseries seront étudiées dans une logique de composition d'ensemble des façades.

Le choix d'une teinte unique de serrurerie se fera dans le nuancier communal, en évitant un contraste fort avec le(s) fond(s) de façade(s).



Contre-exemple de fond de façade principal



Contre-exemple d'organisation de façade

ANNEXE III

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET ESTHETIQUES APPLICABLES SUR LE CENTRE ANCIEN DES VILLAGES ET HAMEAUX

Service Départemental de l'Architecture
Abbaye de Brou – 01 000 - BOURG-en-BRESSE

COMMUNE de VILLIEU-LOYES-MOLLON

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET ESTHETIQUES
APPLICABLES SUR LE CENTRE ANCIEN DES VILLAGES ET HAMEAUX

Jean Paul DESBAT architecte des Bâtiments de France
Mars 1985

Sommaire

Préambule

I - MATERIAU DE COUVERTURE

- 1 - La tuile creuse ancienne récupérée
- 2 - Tuiles neuves

II - ASPECT GENERAL DES TOITURES

- Pente, dimensions
- Forêts, chevrons
- Faîtages et accidents de toitures
- charpente
- Souches de cheminées
- Zinquerie

III - Murs et enduis

- 1 - Façades urbaines
- 2 - Architecture rurale

IV – Percements

- 1 - Conservation des encadrements anciens existants
- 2 - Nouveaux percements
 - façades régulières
 - façades non régulières

V – Menuiseries extérieures

- 1 – Fenêtres
 - modèles courants
 - modèles à petits bois
 - modèles à simple vitrage
- 2 – Volets
 - volets à l'américaine
 - volets pleins
 - volets intérieurs
 - cas de fenêtres de petites dimensions

- persiennes repliables

3 - Portes

- porte ancienne réutilisable
- porte ancienne dégradée
- aucun modèle de porte n'existe
- autres solutions

4 - Peinture des menuiseries extérieures

- Fenêtres et volets

VI-Garde-cops et Ferrures Extérieures

1 - Garde-corps

2 - Barreaux de défense

3 - Peinture des ferrures extérieures.

- P R E A M B U L E -

*

* *

Chaque métier, chaque discipline ont leurs "règles de l'art" qu'il convient de respecter si l'on veut parvenir au résultat recherché. L'architecture et la restauration des bâtiments anciens obéissent aussi à cette vérité première et la complexité des problèmes posés, où s'entremêlent des difficultés très diverses -notamment d'ordre technique, esthétique, archéologique, budgétaire, etc.- impose, pour les résoudre correctement, l'intervention de spécialistes qualifiés.

Les quelques pages qui suivent ne prétendent évidemment pas remplacer l'expérience du professionnel, concepteur ni exécutant : elles ont pour objet de présenter quelques principes et solutions élémentaires qui forment les conditions minimales nécessaires à suivre pour avoir quelques chances de réussir la restauration d'un bâtiment ancien ou pour insérer sa maison neuve dans le paysage local sans le défigurer (1)

On sait bien, par ailleurs, qu'aucun recueil de recommandations architecturales ou de conseils, si détaillé soit-il, ne pourra jamais répondre aux innombrables situations particulières qui se rencontrent dans la pratique. Celui-ci permettra peut-être d'éviter les plus graves erreurs et d'apporter quelques éléments d'information utiles à ceux qui ont à coeur de se poser les bonnes questions et de prendre en compte toutes les données du problème avant d'établir définitivement leurs projets, ou d'entreprendre un chantier.

*

* *

- Les multiples questions soulevées par la consolidation des structures, qui exigent dans chaque cas la consultation d'architectes et d'entreprises qualifiés, ou par la restauration des locaux intérieurs, nécessitant à elle seule de longs développements, ne font pas l'objet du présent texte.

A - RES'AURATION DES BATIMENTS ANCIENS

I - MATERIAU DE COUVERTURE

Le choix du matériau de couverture est essentiel pour l'aspect esthétique du bâtiment et dépend surtout du matériau traditionnel du pays, de l'intérêt architectural de l'immeuble, de ses conditions de visibilité et de sa position dans l'agglomération.

I. - La tuile creuse ancienne récupérée :

Excellent matériau sélectionné au cours du temps par les remaniages successifs des couvertures, pratiquement non gélif. A utiliser en priorité pour :

- les façades anciennes d'intérêt architectural
- les façades particulièrement visibles
- les façades faisant partie d'un ensemble homogène (rues, places) d'immeubles anciens couverts avec ce matériau

Lorsqu'on ne dispose pas d'un stock suffisant de tuiles anciennes plusieurs compromis sont possibles :

- placer les tuiles anciennes "en chapeau" recouvrant des tuiles candi neuves placées au dessous
- réserver les tuiles anciennes pour la façade principale, en utilisant les neuves sur les versants peu visibles
- placer les tuiles anciennes sur une sous-toiture en plaques de fibro-ciment spécialement conçues à cet effet, en ayant soin d'habiller la sous-face des forêts (1) par un voligeage jointif en sapin afin de cacher le fibro-ciment.

Les tuiles creuses se posent aujourd'hui sur liteaux, ou "cabrons" de section triangulaire, dans le but d'éviter les déplacements latéraux et doivent être parfois maintenues par des crochets lorsque la pente de toiture est forte ou lorsque la construction est placée au bord d'une route fréquentée.

Certains tuiliers fabriquent des tuiles creuses munies de pieds longitudinaux qui empêchent aussi bien les glissements vers le bas que les mouvements latéraux : les tuiles anciennes, posées par dessus sans crochet gardent alors une excellente stabilité. D'autres modèles de tuiles de dessous sont plats, à la manière des tuiles "romaines" et offrent aussi une bonne stabilité.

(1)- Forget : partie de toiture en saillie par rapport au mur du bâtiment

2- Tuiles neuves

En cas d'impossibilité totale de récupérer des tuiles creuses anciennes, on peut utiliser certaines tuiles neuves dont la teinte doit être choisie dans les tons terre cuite naturelle marron-rouge en s'inspirant de la couleur de la terre des tuiles traditionnelles locales et en évitant aussi bien les modèles rouge vif que les tuiles faussement vieilles "chocolat foncé" :

- tuiles creuses neuves posées sur liteaux, de préférence crochetées
- tuiles "romaines" (tuile de dessous plate, tuile de dessus creuse)
- tuiles "romanes" mécaniques à emboîtement

Rappelons que ces modèles neufs sont à éviter pour les monuments ou édifices anciens de grande qualité architecturale.

I. Aspect général des toitures :

La restauration d'une toiture ancienne doit s'efforcer de respecter les caractéristiques générales de l'architecture du pays et, autant que possible, tous les détails d'exécution sous peine de dénaturer complètement l'aspect et le cachet du bâtiment :

- Même pente de toiture, mêmes dimensions des forgets, à l'égout comme en rive latérale.
- Exécution des forgets en chevrons anciens récupérés, ou à défaut, en bois neuf de même section (section carrée de 10 à 13 cm) posés en conservant le même écartement.

Mêmes règles pour les autres sous-faces visibles de la couverture : galeries, auvents, porches, etc.

- Faîtages, arêtiers, égouts et rives à exécuter en observant les techniques traditionnelles locales (forme, fixations, scellements, etc.)

- Charpente : les grosses pièces et chevrons en chêne ne sont bien souvent attaqués qu'en surface (aubier) tandis que le cœur reste très dur et résistant, et beaucoup plus durable que tout élément en "sapin du nord" même traité.

En cas d'attaque assez grave (mérule, capricorne...) le diagnostic du spécialiste est indispensable, qui peut prescrire des injections sous pression ; sinon, les bois anciens légèrement attaqués peuvent être traités par simple pulvérisation au produit fongicide - insecticide incolore.

Les pièces de bois neuves apparentes à l'extérieur, telles que poteaux, chevrons du forget et sous-faces visibles doivent, dans tous les cas, être colorées dans une tonalité "chêne foncé" se rapprochant au maximum des bois anciens conservés.

- Souches de cheminées : s'inspirer directement des modèles traditionnels locaux.

Dans de nombreux cas, on peut utiliser la brique de parement type «Vaugirard» en pratiquant un léger rétrécissement de la souche sur les trois derniers rangs.

Eviter absolument les souches trop maigres sur un toit ancien : les boisseaux du commerce doivent être habillés de briques (en pleine) ou de parpaings de ciment enduits à la chaux (architecture de montagne) pour obtenir une section et un aspect semblables aux souches traditionnelles. L'habillage des conduits diminue, par ailleurs, le risque de condensation, et améliore le tirage.

- Zinguerie : les éléments en zinc ou tôle galvanisée, d'un aspect brillant agressif et disgracieux même après oxydation, sont à éviter autant que possible sur les parties très visibles des toitures, sur les façades principales ou au voisinage d'édifices anciens de qualité.

Solutions de remplacement :

- Le cuivre :

Contrairement à une opinion répandue, son prix n'est pas prohibitif pour des constructions courantes de dimensions assez réduites, eu égard à la grande longévité de ce matériau : une zinguerie réalisée en cuivre constitue, à terme une économie. Rappelons que seule la fourniture est plus chère, le coût de la main d'œuvre restant semblable à celui du zinc.

Le cuivre est évidemment la solution idéale au point de vue esthétique : patiné en quelques mois, sa surface prend une teinte brune qui se confond avec celle des tuiles.

- La tôle plastifiée :

Aspect très discret (teinte tuile) très bonne tenue dans le temps, coût inférieur au cuivre.

- Des éléments en zinc ou en tôle galvanisée peuvent facilement se peindre dans les tonalités voulues en fonction de leur position (ton tuile ou ton pierre).

Cette solution est durable si l'on respecte les règles techniques applicables à ce procédé.

III. – Murs et enduits :

Les bâtiments anciens étaient autrefois systématiquement enduits et même souvent peints, dans le but très logique de protéger les maçonneries contre les intempéries (pluie, gel, vent...).

Seuls, les bâtiments utilitaires (granges, reluis, étables, etc.) ou les façades secondaires peu visibles pouvaient rester en maçonnerie de moellons apparents, soigneusement jointoyés à plein pour diminuer la pénétration d'eau dans les joints.

Le cas des demeures somptueuses (châteaux) ou des grandes églises, etc., aux façades souvent bâties en grandes pierres de taille appareillées, est évidemment différent, bien que de tels parements aient été parfois également badigeonnés.

Sans pouvoir, en quelques lignes, traiter les multiples cas possibles, rappelons brièvement les exemples les plus fréquemment rencontrés :

1 – Façades urbaines :

Façades à l'alignement des rues et places des villes ou des villages agglomérés.

- Enduits peints existants en bon état, ne nécessitant que des raccords locaux ou reprises isolées:

La meilleure mise en valeur possible d'une façade urbaine peinte – la « Méthode universelle » correspondant à la bonne tradition – consiste à faire ressortir sa modénature, c'est à dire bardeaux, corniches et moulurations diverses, dans une teinte claire telle que blanc cassé, par rapport au reste des murs, traités dans la gamme des tons "beige, coquille d'œuf soutenu" donc légèrement plus sombre.

Rappelons que le produit choisi doit permettre la "respiration" des maçonneries .

Dans le cas, assez courant, où subsistent des vestiges d'anciens décors peints -faux appareil de pierre, chaînages d'angle, décor en trompe l'œil fausses ombres, fausses fenêtres, etc, s'inspirant de la tradition classique de l'architecture monumentale XVIIe-XVIIIe-XIXe siècles - il est très souhaitable de les reproduire le plus exactement possible, non sans avoir conservé un témoignage photographique de l'état préexistant. .

La suppression systématique, ces dernières années, de tous ces décors peints ou en relief, qui animent et agrémentent les façades traditionnelles, entraînent l'appauvrissement et la banalisation totale de l'architecture et du cadre urbain.

- Enduits existants en mauvais état (décollements, fissures, chutes d'enduit).

Les façades urbaines ont toujours été enduites, pour les raisons techniques précitées, ce qui permettait en outre d'économiser beaucoup d'argent dans la maçonnerie des murs : ce

n'est pas un hasard, en effet, si le piquage des vieux crépis ne découvre, la plupart du temps, à la grande déception des propriétaires, que des maçonneries assez médiocres, irrégulières souvent même hétéroclites (moellons petits et grossiers auxquels se mêlent souvent des récupérations diverses telles que briques, pierres taillées réemployées, bois, etc.)

Si l'on ajoute que les diverses transformations apportées par chaque siècle ont laissé dans les maçonneries des traces souvent imprévues, on ne s'étonnera pas que ces façades "écorchées" par un mauvais ravalement fassent plutôt mauvaise figure, sans insister sur les graves entrées d'humidité qui en résultent dans les murs.

Outre ces inconvénients, la crasse due à la pollution de l'air s'accroche aux moindres aspérités du parement et entraîne un vieillissement et un encrassement de la façade en peu d'années. ,,

La solution technique et esthétique la meilleure est donc. - sauf exception motivée - l'enduit, réalisé en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable de carrière jaune en laissant apparaître les belles pierres taillées : linteaux , encadrements de baies, chaînes d'angles. L'enduit vient s'amortir progressivement à fleur de ces pierres taillées, sans former aucun bourrelet ni biseau disgracieux.

La finition peut être talochée (on dit aussi frisée) au petit bouclier en bois, grattée à la tranche de l'outil : on prend soin dans ce cas de râcler uniformément la façade, en se gardant bien de dessiner des rayures, des étoiles ni des "boutons" comme on le voit trop souvent, qui défigurent et ridiculisent les bâtiments.

- Précautions élémentaires :

- Ne jamais "sabler" les pierres pour les nettoyer : le sablage, même léger, détruit l'épiderme de la pierre calcaire et la rend fragile et vulnérable au gel. Plusieurs procédés existent pour laver et décrasser parfaitement une pierre taillée sans attaquer à vif son parement. En plus, des dommages irréversibles qu'entraîne le sablage, la pierre ainsi traitée prend un aspect blafard uniforme qui contraste avec la patine beige-ocrée des pierres anciennes correctement nettoyées.

La technique à choisir - après essais - est fonction de la dureté et de l'état de surface de la pierre : lavage à l'eau sous faible pression, jet de vapeur, brossage, lessivage à l'eau additionnée de produits non corrosifs, etc...

- Eviter les couches trop généreuses d'enduits de fond et l'utilisation de la règle supprimant toutes les irrégularités qui font "vivre" les vieux murs : éviter les surfaces trop parfaitement planes, et les arêtes strictement rectilignes dans les bâtiments anciens.
- Proscrire le ciment qui enveloppe le mur ancien, fait de chaux et de sable terreux, dans un étui trop imperméable et trop dur, avec tous les inconvénients bien connus : retrait, faïençage, auréoles, salissures, humidité et condensation internes, etc...

- Proscrire les enduits "bosselés" ou "baveux" ou faussement rustiques qui accrochent les poussières et dénaturent les façades anciennes : l'architecture de la rue n'est pas un (mauvais) décor pour l'Auberge du Cheval Blanc...

2 - Architecture rurale, bâtiments agricoles anciens, fermes.

Le style de ces bâtiments comme leur environnement s'accommodent souvent de maçonneries non enduites - pierres, briques, alternances brique et galets, etc... - lorsque deux conditions sont réunies :

- 1/ - les matériaux doivent être en bon état de conservation : la brique ancienne; en particulier, est parfois dégradée en surface, et fragile, donc gélive. ..
- 2/ - Leur mise en œuvre doit être suffisamment belle et régulière pour mériter qu'on les présente en façade : éléments correctement dimensionnés ou taillés, lits horizontaux bien dessinés, notamment.

Si tel est bien le cas, il est alors possible de laisser apparaître les matériaux de construction des murs en ayant soin d'effectuer les joints conformément aux règles de l'art et à la bonne tradition :

- joints pleins largement "beurrés" et grattés à fleur du parement.

Dans le cas de maçonnerie de pierres, c'est l'enduit à pierres vues. Ce type de joints, le seul qui assure à la fois une protection minimale du mur contre les intempéries et un aspect exactement conforme à l'exécution ancienne et à l'esprit des bâtiments ruraux typiques, s'effectue en remplissant généreusement les joints préalablement creusés, de façon à faire légèrement déborder le mortier par rapport au parement : on dégage ensuite la tête des pierres en râclant le trop plein de mortier avec la tranche de l'outil (proscrire totalement la brosse).

- joints exécutés en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, conformément à celui qui compose les enduits (proportion habituelle : 3 à 4 volumes de sable pour 1 volume maximum de chaux grasse).

Il est essentiel pour la bonne conservation du mur et de son matériau constitutif que le mortier de joint présente une porosité sensiblement voisine de celle de ce matériau. .

Il faut enfin ne pas oublier que des maçonneries anciennes apparentes, même jointoyées dans les règles de l'art, sont évidemment plus vulnérables à l'eau et au gel que dans le cas d'enduit. ,

IV – Percements :

- le principe général consiste à respecter, ou parfois même à rétablir l'ordonnance et l'esprit des façades les plus caractéristiques et les mieux conservées.

1 - conservation ou restauration des encadrements anciens existants

Ils sont en pierre de taille, le plus souvent (linteau, jambages et pierre d'appui) parfois moulurés ou chanfreinés (angle abattu).

Les maisons modestes, ou les façades secondaires, peuvent présenter des encadrements en matériau enduit (briques par exemple) ou en bois apparent : ils sont alors à restaurer à l'identique, dans le respect de la tradition locale. De nombreux problèmes techniques peuvent survenir : un linteau de pierre fendu peut être redressé et consolidé s'il n'est pas possible de le remplacer, des encadrements dégradés peuvent être réparés et "ragrés" en utilisant un mortier de chaux de même teinte que la pierre ; une fenêtre peut parfois, sans dommage pour l'harmonie de la façade, être transformée en porte, ou vice-versa, sous réserve d'une exécution soignée.

Des baies murées depuis longtemps peuvent apparaître à l'occasion d'un décrépiage : il est parfois souhaitable de les dégager pour améliorer l'éclairage des locaux tout en restituant l'aspect préexistant de la façade, si leur réouverture s'avère impossible, il est souvent intéressant de laisser apparaître les encadrements anciens pour exprimer l'histoire de la construction du bâtiment et faciliter la "lecture" de la façade.

2. - Nouveaux percements

Il est fréquemment nécessaire de percer de nouvelles ouvertures dans un bâtiment ancien, soit pour éclairer des pièces nouvellement aménagées, soit pour augmenter la clarté des pièces existantes.

Cette opération est presque toujours possible sans défigurer les façades concernées, à condition de suivre quelques règles simples, ou mieux de consulter un architecte expérimenté en restauration.

Dans tous les cas, il faut savoir que la structure d'un mur ancien, quel qu'il soit, doit être transformée le moins possible, ce qui impose de n'y percer que les baies strictement nécessaires : la surface de celles-ci, en particulier, doit être soigneusement modulée en fonction de l'utilisation du local (des chambres demandent moins de lumière qu'une cuisine, par exemple).

Par ailleurs, la position et l'aspect de la nouvelle baie doit absolument respecter les lignes et le rythme de la façade, ainsi que les proportions des fenêtres existantes.

Les situations les plus rencontrées se regroupent en deux familles de cas :

- Façades régulières ou ordonnancées (façades urbaines, notamment).

Les fenêtres sont régulièrement disposées, parfois symétriquement : le nouveau percement doit conserver les dimensions des fenêtres du même étage.

Sa position ne doit pas rompre le rythme des baies existantes, ce qui n'est pas toujours possible.

- Façades non régulières (architecture rurale, généralement)

- garder les dimensions des fenêtres voisines existantes, ainsi que leur proportion verticale : $\frac{2}{3}$ le plus souvent, parfois $\frac{1}{2}$ dans l'architecture ancienne, pour les pièces principales. Les baies de petites dimensions (pièces secondaires) doivent également garder une proportion verticale, $\frac{3}{4}$ environ.
- le positionnement des baies ne doit pas apporter à la façade une régularité "parasite" qui serait totalement étrangère à l'esprit de l'architecture rurale : une étude attentive des largeurs des "pleins" (distance entre 2 fenêtres consécutives) est à faire dans chaque cas en tenant compte de l'effet des volets en position ouverte, et des différents types de baies nécessaires (grandes ou petites, avec ou sans volets ou barreaux de défense, etc...). Autrement dit, les largeurs visibles de deux pans de mur consécutifs doivent être, en principe, nettement différentes.

On arrive ainsi au principe fondamental suivant lequel une façade rurale reste "vivante", accueillante, agréable à voir lorsque des fenêtres de même catégorie (donc de dimensions semblables) ne sont pas réparties trop régulièrement.

- Une façade rurale ne doit pas non plus être trop percée; les murs pleins doivent dominer largement par rapport à la surface des "trous". Il faut en particulier détruire le mythe très tenace qui prétend qu'une façade aveugle, ou très peu percée, n'est pas belle !... L'architecture rurale ou villageoise offre autant d'exemples que l'on veut de façades ou de pignons aveugles qui sont aussi "présentables" et aussi beaux que les façades percées : c'est alors la beauté des matériaux, les proportions humaines, les plantations, la patine du temps, etc... qui font le caractère du bâtiment. Ces façades - c'est le qualificatif d'aveugle" qui les dévalorise - sont malheureusement de plus en plus souvent défigurées au nom de cette contre-vérité, en les perceant de baies mal proportionnées et équipées de menuiseries inadaptées.
- Si la façade rurale ne supporte pas les baies trop systématiquement régulières, elle n'accueille pas mieux les trous percés n'importe où et de dimensions hétéroclites : à titre d'exemple, une façade "courante" peut contenir au maximum 1 porte d'entrée, une porte de garage ou de grange, une série de fenêtres principales semblables, 1 petite baie secondaire et, le cas échéant, des fenêtres de combles axées sur les précédentes, ce qui donne déjà 5 types différents d'ouverture. Au delà de ce chiffre, en règle générale - les exceptions la confirme comme il se doit - la façade devient incohérente et perd son harmonie et son équilibre.

V. - Menuiserie Extérieures :

Le dessin et la teinte des menuiseries extérieures - fenêtres - et portes - ont un impact capital, déterminant sur l'aspect et la mise en valeur des immeubles. Des menuiseries

médiocres ou inadaptées détruisent pour des dizaines d'années la beauté architecturale ou le caractère d'une façade ancienne, outre le gaspillage financier qu'elles impliquent.

Lechoix en la matière ne saurait donc être improvisé à la hâte, comme on le fait trop souvent pour des opérations jugées secondaires, ni imposé par l'artisan lui-même, car il conditionne véritablement la réussite – ou l'échec – de la restauration.

Si l'on se donne pour objectif de valoriser une façade et d'exploiter à fond toutes ses qualités, il n'est pas exagéré de dire que ce choix constitue l'une des phases les plus délicates de la conception du projet,

La forme exacte des menuiseries, le mode de construction, la nature et les dimensions des bois, le ferrage des éléments, leur fixation dans la maçonnerie, la protection de l'immeuble contre l'effraction, la question controversée des menuiseries isolantes, la prise en compte du style de la façade, la nature et la teinte des revêtements, etc ... sont autant d'interrogations qui se posent d'un seul coup lorsqu'il s'agit de refaire les menuiseries extérieures d'un immeuble, et dont chacune exige une réflexion approfondie.

Là encore, les éléments qui suivent ne peuvent traiter toutes les situations pratiques, extrêmement variées, et se contenteront d'esquisser les solutions des problèmes les plus courants.

Précisons enfin qu'il est toujours préférable de ne réaliser qu'une partie de l'équipement nécessaire de l'immeuble, mais en menuiseries bien étudiées – donc plus coûteuses la plupart du temps – que de poser en une seule opération un équipement médiocre ou inesthétique.

I. - Fenêtres

Une seule fenêtre dégradée à remplacer dans un ensemble homogène en bon état ne soulève pas de difficulté particulière, sa réfection se fait à l'identique en reproduisant exactement les dimensions des modèles existants.

L'affaire se complique dès l'instant où plusieurs fenêtres – ou la totalité – sont à reconcevoir dans une même façade.

Dans le cas où subsistent un ou plusieurs témoignages de menuiseries plus anciennes, il peut être souhaitable, suivant les qualités de l'immeuble, de les utiliser comme modèle dans la conception des fenêtres neuves. Il n'est pas rare, en effet, de retrouver dans des ouvertures secondaires (escaliers, greniers, etc...) des vestiges de menuiseries du XVIIIe ou du début du XIXe siècle. La reproduction de leurs dessins et cotes donnera toujours les formes les mieux harmonisées au caractère de l'édifice.

- Modèles courants à 6 ou 8 carreaux

La plupart des habitations anciennes, au moins celles qui ne présentent pas un caractère "monumental" ni une décoration particulière, se satisfont de menuiseries à 6 ou 8 carreaux suivant les proportions des fenêtres : 6 pour la proportion 2/3 et 8 pour la proportion 1/2, ce

qui doit donner par conséquent pour chaque vantail 3 ou 4 carreaux de forme carrée ou légèrement plus haute que large,

Les fenêtres de proportion carrée, comme celles que présente bien souvent la maison urbaine ou villageoise pour éclairer les étages sous comble de fait hauteur en façade, sont à équiper de menuiseries à 4 carreaux (2 par vantail).

Ce type de menuiserie présente tous les avantages : il convient parfaitement au style des édifices anciens les plus communément répandus, il confère une transparence satisfaisante à la baie, et son prix de revient est raisonnable, comparé à des solutions plus recherchées (V, ci-après).

Il est même parfois possible, lorsque le hasard veut que les percements anciens à équiper ont des cotes identiques à l'une des dimensions normalisées du commerce, d'obtenir les dessins que l'on vient de décrire, à partir des modèles préfabriqués à 2 grands carreaux (1 carreau allongé par vantail). Totalement inadapté, dans sa forme initiale, au caractère des immeubles anciens - il banalise l'aspect des fenêtres traditionnelles et fausse les proportions - ce type de menuiserie peut être facilement transformé par le menuisier en adaptant à chaque vantail les petits bois horizontaux nécessaires pour le partager en 2, 3 ou 4 parties carrées égales selon les proportions de la fenêtre. Cette opération simple et économique, assez rarement possible, est évidemment à rejeter lorsque les dimensions ne concordent pas, rendant nécessaires des ajustements peu esthétiques. Il est en fait presque toujours nécessaire de concevoir des menuiseries dites "sur mesures".

Rappelons enfin qu'il faut absolument proscrire les carreaux "écrasés" c'est-à-dire plus larges que hauts : une fenêtre carrée, ou presque carrée, ne peut jamais accueillir 6 carreaux de forme correcte. Il importe donc dans chaque cas d'effectuer le dessin coté exact de la menuiserie à insérer dans la baie.

- Modèles à petits bois (dits aussi "à petits carreaux")

Ces modèles, assez coûteux, sont souhaitables pour des immeubles de grand caractère architectural, et en particulier pour ceux dont l'édification remonte aux XVII^e ou XVIII^e siècles. Lorsqu'ils sont bien dessinés, ils donnent effectivement aux façades restaurées une unité et une harmonie incomparables.

Il est essentiel, dans ce cas, de prévoir pour les petits bois une largeur visible en façade au moins égale à 35 mm conformément aux modèles traditionnels.

Des dimensions trop minces, de 20 à 30 mm, leur donne une apparence artificielle qui jure avec le caractère authentique et massif de la façade ancienne.

- Modèles à simple vitrage

Certaines ouvertures peuvent recevoir, sans dommage pour l'esthétique d'ensemble des "glaces" de dimensions variables sans découpage de l'ouverture par des petits bois, à condition rappelons-le de rejeter totalement les menuiseries à 2 vantaux munis chacun d'un seul carreau allongé.

D'un emploi délicat, ces solutions peuvent conduire à des résultats esthétiques excellents, ou au contraire lamentables, suivant le talent de l'homme de l'art qui les conçoit... Elles sont utilisables soit pour des baies de petites dimensions, (pièces utilitaires, escaliers, greniers, etc...) soit au contraire pour de très grandes ouvertures qu'il serait illogique de diviser en trop nombreux compartiments, les baies anciennes qui éclairent des magasins peuvent recevoir une simple vitre, qu'elles soient à arcades ou rectangulaires; les anciennes portes de grange posent évidemment un problème plus délicat lorsqu'on les transforme en baie de séjour, suivant une pratique très fréquente; l'ouverture peut alors se partager en plusieurs parties pour répondre aux nécessités pratiques d'ouverture de la baie, mais l'opération exige une recherche esthétique poussée.

Dans tous les cas, le matériau à utiliser -bois ou métal - pour la menuiserie, ainsi que le dessin de celle-ci doivent faire l'objet d'une étude très soignée afin d'harmoniser l'opération de conception contemporaine, avec l'esprit d'une façade ancienne plus ou moins typée: ce mariage entre deux styles d'époques très différentes est parfaitement possible si l'on a recours à un concepteur qualifié autant qu'expérimenté.

Précisons, par ailleurs, qu'une solution contemporaine adoptée pour une seule baie de la façade considérée se justifiera d'autant mieux, esthétiquement, que cette baie aura une forme différente des autres, et une fonction particulière dans l'immeuble: porte d'entrée, ouverture commerciale, etc...

2. Volets :

Le dessin des volets extérieurs d'une façade revêt, on s'en doute, autant d'importance que celui des autres menuiseries.

Or, les volets préfabriqués du commerce sont en général totalement étrangers par leur conception même, aux édifices anciens, à fortiori lorsqu'il est nécessaire de les découper pour les faire entrer dans l'ouverture des baies: dimensions des éléments beaucoup trop légères, donnant une impression de fragilité, laideur du Z systématique comme de l'allure générale.

Il faut donc les éviter et prévoir la fabrication des volets « sur mesures » et nous examinerons successivement les différentes solutions acceptables :

- Volets persiennes "à l'américaine"

(ces modèles à claire-voie, dits encore "à lamelles" sont à deux vantaux et en bois, contrairement aux "persiennes repliables", généralement métalliques) Correspondant à une tradition relativement récente (début du XVIIIe siècle) ils sont encore dans la plupart des villes, les modèles les plus répandus, et leur aspect esthétique s'harmonise parfaitement avec l'architecture ancienne.

On les fabrique souvent encore, malgré un coût assez élevé, leur défaut total d'isolation thermique et phonique, et leur inefficacité contre l'effraction.

- Volets pleins

La plupart des façades anciennes s'accommodent fort bien d'un ensemble de volets pleins - et s'en trouvent même embellies, "habillées"- pourvu que leur aspect réponde à deux critères obligatoires :

- Ils doivent être copiés sur de bons modèles : les "Z°°" comme les planchettes trop légères et de largeur systématiquement répétitive sont à abandonner, au profit du volet "à panneaux" ou à lames croisées, ou à lames verticales,
- Ces volets sont à peindre dans des tons clairs (V, plus loin) et surtout pas à traiter dans un soi-disant ton "bois naturel" qui, avec les bois neufs et les produits d'imprégnation du commerce, se termine toujours par des couleurs criardes : jaune "chêne clair" ou "sapin", jaune orange « mélèze » ou rouge "acajou" ou "noyer", incompatibles avec l'architecture ancienne.

- Volets intérieures

Certaines façades particulières gagnent à être débarrassées de tout volet extérieur, qui en cacherait les lignes ou les détails d'architecture : il en est ainsi de celles qui comportent des fenêtres à meneaux (anciennes croisées de pierre partageant la baie en 2 ou 4 parties) ou dont la structure en pans de bois est laissée apparente. D' autres encore présentent des fenêtres dont les encadrements en pierre taillée sont moulurés ou sculptés. Certains édifices peuvent ne montrer qu'une seule fenêtre moulurée, ou à meneaux : ces baies sont le témoignage de dispositions plus anciennes qu'il importe de mettre en valeur et les volets extérieurs, acceptables pour les autres baies.

Il est alors souhaitable de prévoir la réalisation de volets intérieurs, fixés sur le côté intérieur de l'hubriserie, et dont le dessin peut utilement s'inspirer des nombreux exemples anciens encore visibles dans les immeubles des quartiers historiques.

Ajoutons que les fenêtres de grenier, généralement carrées, ne sont pas non plus à équiper de volets extérieurs qui casseraient les lignes architecturales de la façade.

- Cas des fenêtres de petites dimensions : il est souvent plus simple de remplacer le volet de fenêtre d'une pièce secondaire (escalier, salle de bains, etc...) qui nécessiterait des manœuvres quotidiennes, pour un barreaudage solide, adapté au caractère du bâtiment (V, chapitre VI, parag. 2). Cette solution, plus fonctionnelle et moins coûteuse que celle des volets, présente parfois l'avantage supplémentaire de mieux dégager la façade considérée.

- Persiennes repliables métalliques :

Ces volets d'un type récent (début du siècle) sont d'un effet très médiocre sur un immeuble ancien. Ils présentent néanmoins un intérêt pratique dans des cas bien précis pour protéger une baie particulièrement exposée à l'effraction et où il serait impossible de disposer des barreaux, on peut alors les utiliser en les réservant aux façades secondaires ou aux baies peu visibles, et à condition de les "noyer" dans la teinte exacte de l'encadrement de la baie (ton pierre ou autre).

Lorsque des persiennes repliables, métalliques ou en bois, existent déjà sur une façade et qu'il n'est pas envisagé de les remplacer, il est important de les peindre comme il vient d'être dit, ce qui a pour effet de réduire notablement leurs inconvénients esthétiques.

3. - Portes

La valeur fonctionnelle et symbolique de la porte d'entrée - l'huis - a souvent été, à toutes les époques et en toutes régions, l'occasion pour le propriétaire de décorer sa maison ou d'affirmer sa richesse et son rang, et pour les artisans d'exercer leur habileté, voire leur virtuosité.

Comme ces portes alliaient la solidité au soin, ou au talent, de l'exécution, nombre d'entre elles ont pu traverser les siècles malgré leur situation exposée à l'humidité et aux chocs. Ainsi la plupart des quartiers historiques en présentent-ils différents modèles des XVIII^e et XIX^e siècles, parfois du XVII^e, plus rarement au delà.

Leur état de conservation est évidemment variable, mais il est certain que celles qui ont survécu sont particulièrement résistantes et peuvent; presque toujours faire l'objet d'une remise en état pour un coût acceptable même si beaucoup d'artisans répugnent à le faire faute d'expérience : "votre porte est irrécupérable, sa restauration coûterait plus cher qu'une neuve" est la formule consacrée... ».

Il faut bien savoir que l'ignorance du praticien ne peut en aucun cas, justifier la destruction d'une porte ancienne qui est le témoignage irremplaçable, souvent exemplaire, d'un savoir-faire en voie d'extinction. Elle justifie encore moins la pose d'un modèle industrialisé - caricature qui mélange de façon grotesque des réminiscences de styles variés en

les agrémentant de fers faussement forgés - dont la laideur agressive jurerait horriblement avec la sobriété discrète et d'équilibre des façades anciennes.

Trois cas se présentent le plus souvent :

- Porte ancienne réutilisable : remise en état à l'identique, qui ne peut être faite que par un menuisier ayant un minimum d'expérience et de "goût " pour les choses anciennes.

L'absence fréquente de cadre dormant peut être facilement compensée par la pose de baquettes et de joints d'étanchéité plus ou moins perfectionnés dont on trouve différents modèles dans le commerce.

Les portes anciennes étaient presque toujours peintes pour les protéger des intempéries. Il est donc inutile, et même nuisible de prendre la peine de les décaper en risquant de détériorer davantage la surface du bois donc de compromettre sa conservation. Inutile d'insister, là encore, sur les méfaits du sablage qui entraîne des dommages irréparables autant qu'inesthétiques pour les anciennes menuiseries. La porte extérieure, en outre, n'a jamais été traitée comme un meuble d'appartement ciré, et le résultat le meilleur et le plus durable est obtenu soit avec une laque très sombre (tête de nègre, bleu nuit...,) soit avec une teinte gris clair, les ferrures n'étant jamais peintes en noir, mais en gris moyen.

- Porte ancienne dégradée et irrécupérable : lorsqu'il s'agit d'un modèle présentant un dessin original ou intéressant, il est préférable de le reproduire le plus fidèlement possible tout en réutilisant les ferrures qui peuvent l'être, La peinture est encore le meilleur revêtement, bien qu'un ton très soutenu de bois naturel "chêne foncé" soit acceptable dans certains cas.

- Aucun modèle ancien n'existe dans l'édifice : il convient alors de s'inspirer directement des modèles régionaux authentiques encore en place dans des édifices de style et d'époque comparables. Deux groupes principaux existent encore un peu partout :

- modèles "menuisés" à panneaux et cadres assemblés, diversement moulurés
- modèles simples "à lames croisées" présentant deux couches de planches épaisses et larges clouées ensemble (clous forgés à tête large, retournés derrière la porte, que l'on remplace aujourd'hui par des "clous marinières", vendus en quincaillerie, d'un effet similaire). La couche tournée vers l'intérieur de la maison est verticale ; l'autre, visible extérieurement, peut être horizontale ou figurer des motifs variés.

- Autres solutions : certaines portes, simples ou doubles, peuvent être traitées dans un esprit contemporain en utilisant un vitrage épais, qui peut être monté nu ou au contraire serti dans un cadre de menuiserie le plus fin possible et de teinte sombre (ton bronze, par exemple) se fondant avec le trou vitré. La solution adéquate varie avec chaque cas et exige une étude technique et esthétique élaborée.

4. - Peinture des menuiseries extérieures :

- Fenêtres et volets :

La solution qui offre, et de très loin, la meilleure mise en valeur d'une façade ancienne est sans doute possible la couleur blanche, ou plus exactement le blanc légèrement cassé de "Terre d'ombre » (colorant que l'on peut se procurer partout).

Cette teinte appliquée aux fenêtres et volets donne aux façades les plus modestes une "dignité" incontestable, et confère noblesse et grandeur classique aux édifices de qualité. La méthode, fort simple, consiste à ajouter au blanc la quantité de colorant juste nécessaire pour casser la teinte pure, trop agressive, mais en prenant soin de rester dans une teinte blanche nettement plus claire que l'enduit ou la pierre des murs ; les menuiseries doivent ressortir en blanc par rapport aux façades.

Une autre solution recommandable est celle du "gris perle"

- soit gris pâle à peine cassé de beige - qui à l'inverse donne des menuiseries légèrement plus soutenues que la façade.

D'autres teintes de peinture sont acceptables, bien que d'aspect plus banal, telles que "marron glacé ", beige foncé, vert olive, bordeaux, etc., le contraste obtenu avec la façade claire étant d'un effet beaucoup moins intéressant que dans les cas précédents.

La mode du faux "bois naturel", déjà évoquée qui tend à se répandre partout depuis une quinzaine d'années, est à éviter dans la grande majorité des cas : elle illustre effectivement l'ignorance la plus totale d'une tradition séculaire qui n'a jamais utilisé - sauf pour les éléments mobiliers intérieurs - la teinture des bois en jaune, orangé, rouge, etc...

Toutefois, le cas de bâtiments ou d'annexes de fermes présentant un caractère rustique très marqué est à considérer à part ; des menuiseries extérieures neuves en bois apparent ne jurent pas si elles sont traitées dans un ton "chêne foncé" ou "chêne vieilli" pris sur les nuanciers du commerce ; la teinte obtenue généralement est un marron moyen d'un aspect très discret.

Le bois neuf y compris le sapin et le chêne ne doivent jamais être badigeonnés au produit d'imprégnation incolore qui fait aussitôt apparaître une teinte vive jaune ou orangée désagréable, dont le vieillissement est esthétiquement très mauvais (teintes grisâtres disgracieuses d'aspect variable suivant l'exposition du bois) et qui exige un entretien constant.

VI.. - Garde-corps et ferrures extérieures :

1. - Gardes - corps (balcons)

- Les garde-corps anciens sont évidemment à conserver et, le cas échéant , à réparer à l'identique. Un garde-corps manquant, détruit ou irrécupérable, doit être également refait à l'identique.

- La surélévation d'un garde-corps, souvent nécessaire pour répondre aux normes de sécurité, peut être parfois réalisée en posant à la hauteur voulue, au dessus de l'élément existant, une simple main courante plate exécutée en fer plein. On peut également fixer derrière le balcon une plaque de plexiglas ou de verre feuilleté prenant toute la largeur de l'ouverture. Dans tous les cas, la consultation d'un homme de l'art est nécessaire afin de s'assurer du respect de la réglementation comme du caractère architectural de l'immeuble.

- La pose de plusieurs garde-corps neufs dans une façade, ou un étage, qui n'en possède pas est un problème plus délicat qui nécessite également l'intervention d'un homme de l'art qualifié.

A titre d'exemple, une façade très simple peut se contenter d'un barreaudage vertical en fers pleins ronds ou carrés, maintenus par deux lisses horizontales, tandis qu'un bâtiment de grande valeur demanderait un traitement plus recherché utilisant des éléments inspirés de modèles traditionnels locaux.

2. - Barreaux de défense

Les grilles de défense sont généralement d'une conception très sobre dans le département et n'ont pas de caractère vraiment décoratif si l'on excepte celles que l'on rencontre en "imposte" des portes d'entrée : la grille qui protège l'ouverture située au dessus de la porte servant à éclairer le couloir fut souvent le prétexte d'un décor de ferronnerie, toujours parfaitement accordé au caractère de l'immeuble, et qu'il convient de conserver lorsqu'il existe.

Lorsqu'il s'agit de créer une grille de protection dans une baie qui en est dépourvue, le meilleur résultat est obtenu en réalisant un simple barreaudage vertical en fers carrés pleins de 25 à 35 mm de section, renforcés ou non , suivant leur hauteur d'un ou plusieurs barreaux horizontaux dans lesquels ils sont alors engagés,

3. - Peinture des ferrures extérieures :

Les ferrures extérieures ne doivent jamais être peintes en noir vif, ce qui leur donne inévitablement une allure sévère et "tape-à-l'oeil" à la fois. C'est pourtant une erreur fort répandue en restauration.

Les teintes souhaitables sont, suivant le caractère et l'époque de la ferrure : gris clair, gris sombre, brun tête-de-nègre, gris-brun, noir cassé, etc...

Les ferrures décoratives anciennes des portes d'entrée peuvent recueillir une teinte légèrement plus sombre que celle de la menuiserie elle-même : gris foncé, par exemple, sur une porte gris--clair (poignée, entrée de serrure, cloutage, pentures et gonds, etc...).

A l'inverse, les ferrures des volets et fenêtres, qu'elles soient anciennes ou neuves, sont à peindre dans la nuance exacte de la menuiserie : des ferrures rehaussées en noir deviennent des éléments "plaqués" qui ne s'accordent plus avec la logique très fonctionnelle de la menuiserie.

ANNEXE IV

CAHIER DE RECOMMANDATIONS DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE COTIERE DE L'AIN ET DU RHÔNE

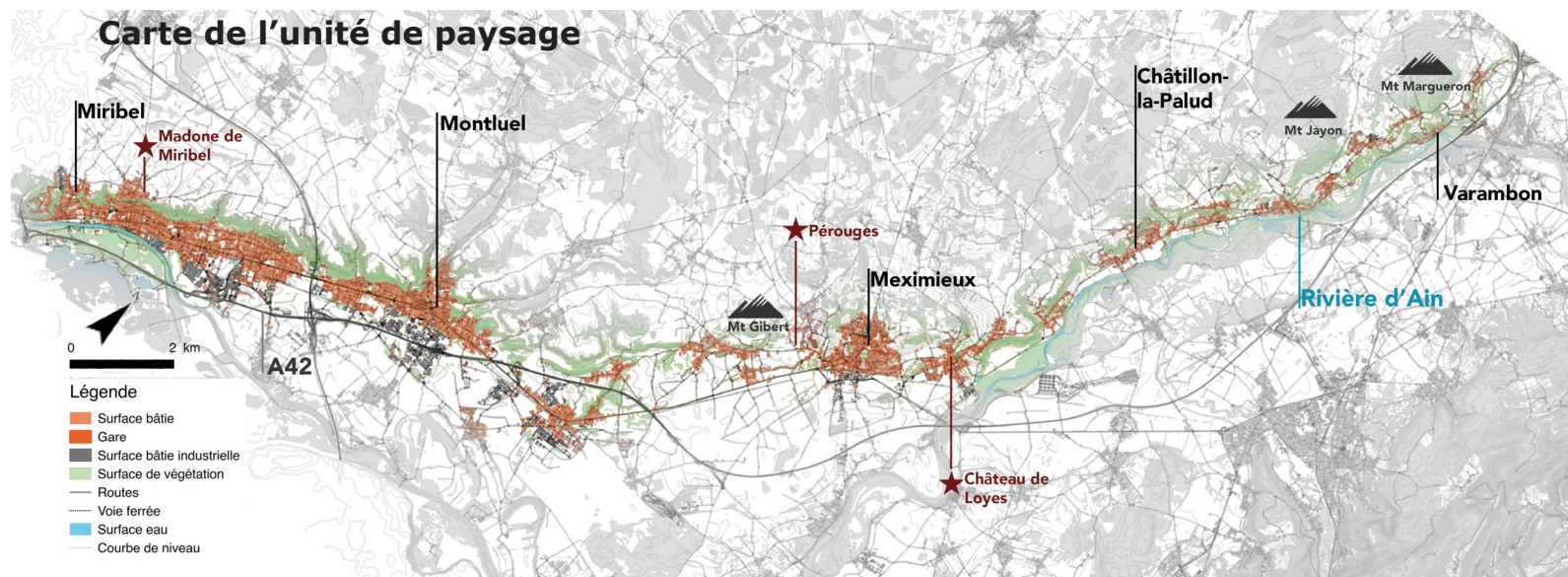
La Côtère de l'Ain et du Rhône

Un vaste belvédère accroché au plateau de la Dombes qui regarde la plaine de l'Ain et au loin les Alpes...

Ce versant tourné vers le soleil levant est étroit, assez régulier à peine interrompu par quelques profonds vallons creusés par les ruisseaux qui descendent du plateau pour rejoindre la rivière d'Ain ou le Rhône.

Recommandations de paysage et d'architecture

Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - 2017



Les communes concernées

Béligneux	Pérouges
Beynost	Priay
La Boisse	Neyron
Bourg-St-Christophe	St-Maurice-de-Beynost
Bressolles	Villieu-Loyes-Mollon
Dagneux	Varambon
Meximieux	La Valbonne
Miribel	
Montluel	

Qu'est-ce que cette charte ?

La charte du paysage BUCOPA traduit une volonté politique de faire du paysage une préoccupation transversale et permanente, présente dans toutes les politiques sectorielles (aménagement, urbanisme, environnementales, touristiques et culturelles ...).

Cette charte résulte d'une **démarche co-construite** entre les acteurs du territoire par le biais de différentes instances et de différents outils. Elle a vu le jour dans le cadre de la révision du SCoT BUCOPA au cours de laquelle le syndicat mixte a souhaité forger une stratégie ambitieuse autour des paysages.

En formulant des objectifs de qualité paysagère, la loi inscrit désormais la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme dans une approche transversale, concrète et opérationnelle qui ne se limite pas à la préservation des paysages remarquables.

Les paysages sont en effet modelés au fil du temps par les interactions entre l'homme et son milieu. Ils reflètent ainsi le fonctionnement et l'évolution d'une société, leur perception et leur prise en compte évoluent aussi à travers les époques. Aujourd'hui, dans un contexte concurrentiel entre territoires, **la qualité des paysages participe grandement à la valorisation et à l'attractivité de ceux-ci.**

Le syndicat mixte BUCOPA a fait appel au CAUE pour mener à bien cette démarche globale qui consiste à mettre le paysage au cœur des projets d'aménagement du territoire. Trois séquences ont rythmé cette démarche entre le printemps 2016 et l'automne 2017.

1

Les RandoSCoT BUCOPA

La RandoSCoT est une démarche participative, associant une équipe d'élus, qualifiés d'«arpenteurs».

Les parcours « sur le terrain » pendant deux premiers jours, ponctués de rencontres et de lectures de paysage, suivis par une séance de retour d'expérience, ont permis les échanges riches entre élus et techniciens.

**Les deux randos :
S'approprier les paysages**



2

Les ateliers de travail

À la suite des journées de RandoSCoT, le syndicat mixte BUCOPA a organisé deux ateliers de travail dont l'objectif a été d'apprendre à tirer parti du paysage pour conduire vos projets.

«Le paysage comme moteur de projet»

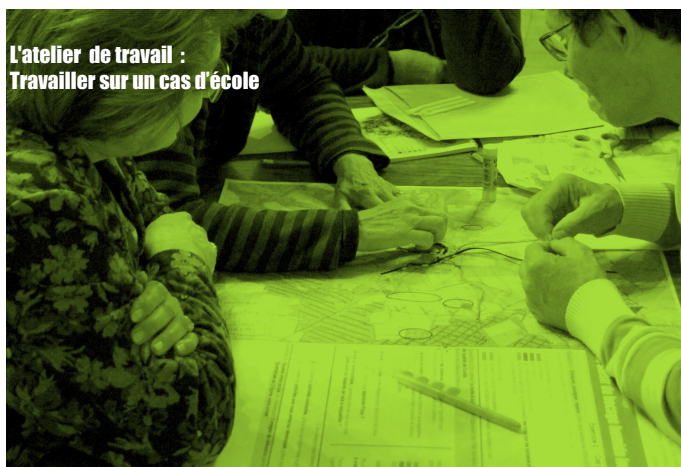
Par groupes, les élus se sont emparés d'une unité de paysage du territoire à travers une série d'exercices :

- Un état des lieux cherchant à partager vos connaissances et l'objectif de qualité de paysage.
- Un cas pratique visant à concilier projets et objectifs de qualité de paysage.
- Une restitution collective afin de partager cette soirée de travail.

« Quand les élus parlent aux experts »

Après un travail de synthèse le projet de paysage des élus a été présenté au paysagiste-conseil et à l'architecte-conseil de la DDT. Ces experts ont alors complété, questionné et élargi les sujets abordés afin d'accompagner les réflexions sur la qualité du cadre de vie.

**L'atelier de travail :
Travailler sur un cas d'école**



3

La charte de qualité de paysage et d'architecture

Vous trouvez ici :

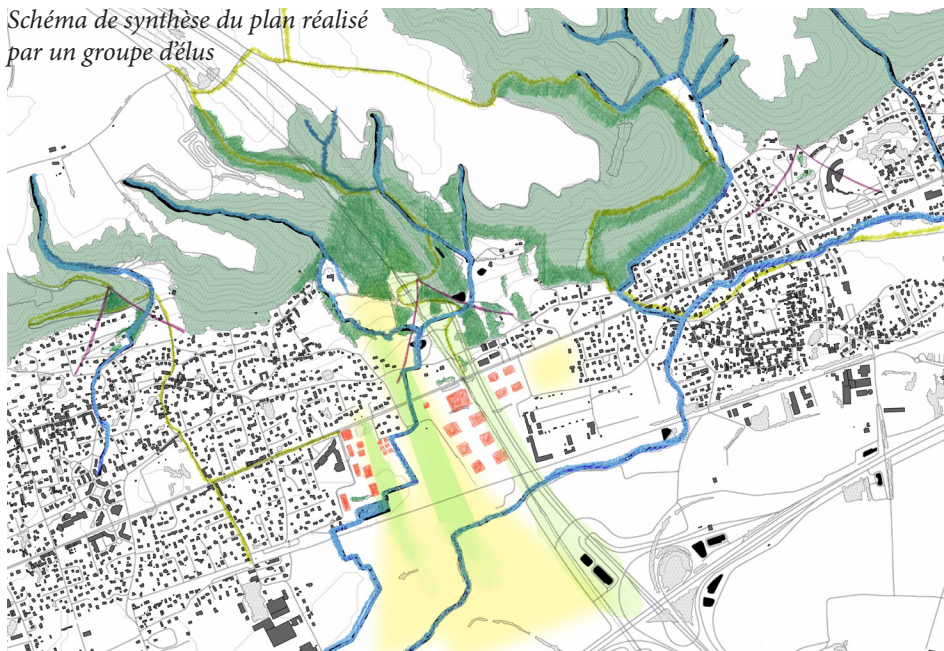
- La synthèse de l'atelier de travail concernant l'unité de paysage de la Côtière de l'Ain et du Rhône
- Une série de fiches de recommandations visant à répondre à l'objectif de qualité de paysage et d'architecture concernant l'unité de la Côtière de l'Ain et du Rhône

Objectif de qualité : **Ménager des percées entre plaine et plateau**

Synthèse du travail des élus sur le cas d'école de Beynost - La Boisse

Unité de paysage
de la côtière de l'Ain
et du Rhône

*Schéma de synthèse du plan réalisé
par un groupe d'élus*



L'ambition des élus pour l'unité de paysage :

«Préserver les respirations qui permettent l'articulation entre le plateau et la plaine, en éclaircissant la côtière boisée et en prolongeant ces ouvertures dans les futurs projets.»

Projet de paysage proposé par les élus Entre Beynost et La Boisse

- * Structurer les projets grâce aux «respirations» de la côtière.

- * Valoriser des belvédères depuis le bord du plateau de la Dombes.

Aménager et soigner les belvédères existants et en créer de nouveau.

- * Cheminer sur la côtière.

Créer et prolonger les boucles pédestres dans les bois et sur le plateau.

Prolonger les cheminements dans la plaine.

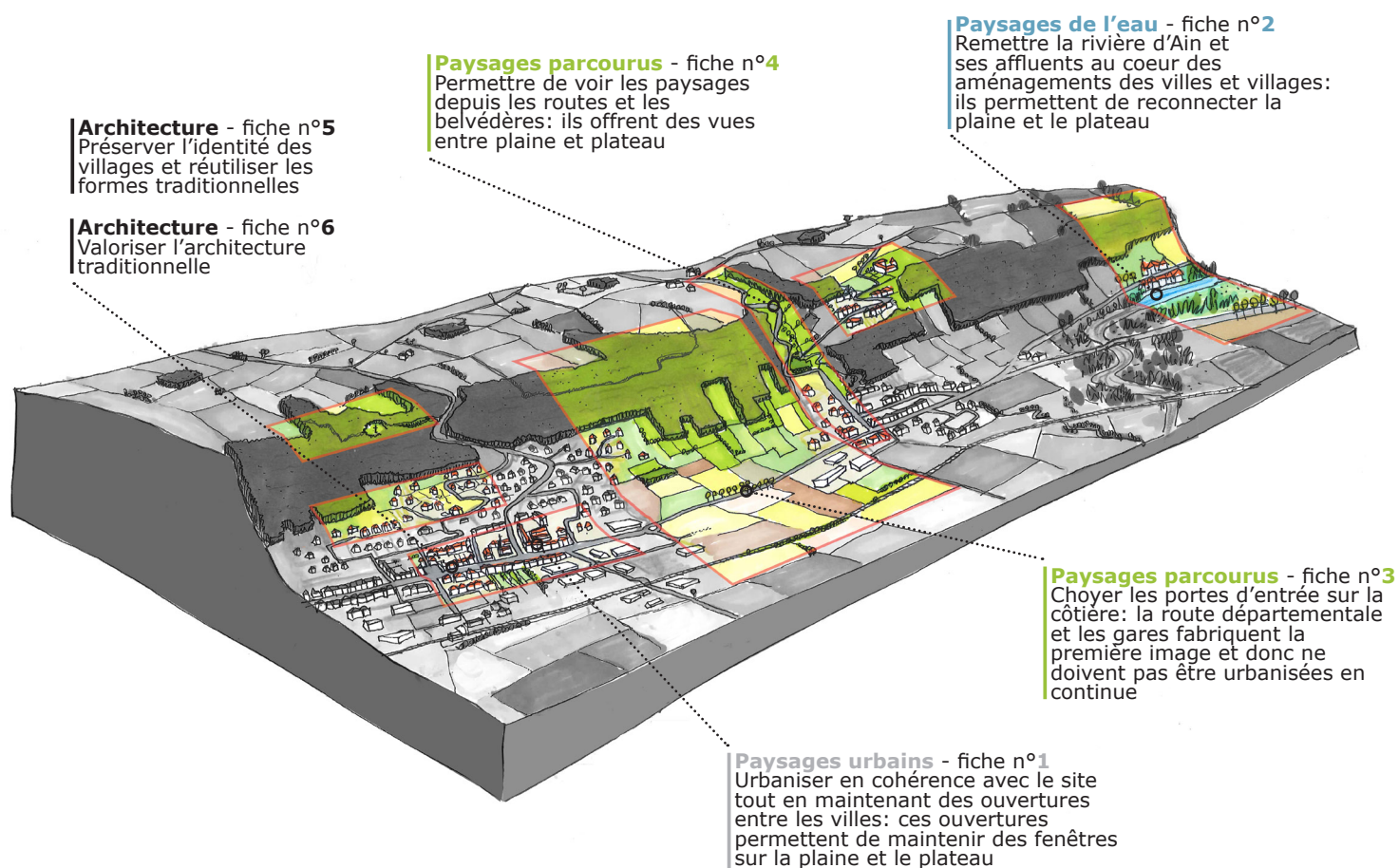
- * Concilier les constructions et des fenêtres sur la plaine.

Maintenir une ouverture sur la plaine par une disposition réfléchie des logements, des bâtiments d'activités et de commerces.

Retours «d'experts»:

- ➔ **Les ouvertures dans le paysage entre la Côtère et la plaine doivent être conservées.** Il est important de prendre en compte les questions de paysage et d'environnement et de **limiter la privatisation des coteaux** par l'implantation diffuse et non contrôlée de l'habitat pavillonnaire.
- ➔ **Maintenir les boisements** dans la Côtère notamment pour tenir les terrains en pente et limiter l'étalement urbain qui a tendance à se développer davantage dans les milieux ouverts et disponibles.
- ➔ Envisager les **limites communales comme des espaces de projets bénéfiques au territoire** et non pas comme des **lieux de rejet des composantes de la ville** que l'on souhaite à l'extérieur du noyau urbain.
- ➔ **L'eau ne doit plus être une contrainte mais les cours d'eau doivent être envisagés comme fil conducteur des projets futurs.** Il est nécessaire de délimiter et définir les espaces que l'on souhaite conserver naturels, agricoles, urbains et à proximité de l'eau et d'envisager dans un second temps les usages qui seront réellement affectés à ces espaces.
- ➔ **La ville doit se construire autour des gares notamment les zones d'activités pour encourager à l'usage des transports en commun.** Il est nécessaire de prendre en compte la localisation des gares sur le territoire dans tout projet d'aménagement.

Les fiches de recommandation



Recommandations Paysage

Paysages Urbains

- Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes

..... p. 5

Paysages de l'Eau

- Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages

..... p. 7

Paysages Parcourus

- Choyer les portes d'entrée sur la Côtère
- Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

..... p. 9

..... p. 11

Recommandations Architecture

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles
- Valoriser l'architecture traditionnelle

..... p. 13

..... p. 15

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation:

Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 1

Cf. Fiches Architecture n°5 et n°6



Urbanisation dans la plaine au
pied des pentes boisées

Contexte

Historiquement, les villes et villages de la Côtière se sont installés en pied de pente sur les terrains stables, à l'affleurement des sources et sur les terres les moins propices à l'agriculture. Traversés et/ou longés par la route 1084, ils s'égrènent du Nord au sud à un rythme régulier.

Aujourd'hui l'urbanisation de la Côtière est fortement influencée par sa proximité avec l'agglomération lyonnaise. Plus l'on se rapproche de Lyon, plus le développement urbain est presque ininterrompu entre Neyron et Béligneux.

Afin d'accueillir les nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité, l'urbanisation de la Côtière doit être en accord ce paysage particulier de pente plus ou moins boisées.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de l'aménagement de nouvelle extension ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage pour définir les limites à une nouvelle extension ? et quelles en sont leurs qualités ?
- Comment lier les nouvelles extensions à l'existant ? Comment connecter ces nouvelles extensions au reste de la ville pour former un ensemble territorial cohérent ?



Maintien des points de vue sur la plaine en lien avec l'agriculture



Développement de l'habitat pavillonnaire dans les pentes

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'urbanisation et la préservation des paysages du BUCOPA:

Les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

La gestion du développement et le traitement des lisières entre espace agricole et espace urbain seront mis en œuvre en visant deux objectifs :

- Donner de la lisibilité aux silhouettes urbaines
- Favoriser la restauration de la biodiversité et des connexions écologiques (...) (extrait DOO p.100-101)

La protection des espaces agricoles et la réduction de leur urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (...) : 63% des objectifs de logements y seront réalisés, à l'échelle globale du BUCOPA. (extrait DOO p.31)

La préservation des boisements dans la Plaine de l'Ain et la Côtière. Les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et mettent en œuvre une gestion efficace de ces espaces forestiers. (extrait DOO p.13)

Acteurs concernés

Collectivités locales, Urbanistes, Paysagistes, UDAP, Syndicat mixte BUCOPA, CC Miribel et plateau, CC de la Côtière à Montluel CC, Rives de l'Ain, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Poser des limites au développement urbain, en utilisant une échelle globale, territoriale d'étude et en s'appuyant sur le paysage existant (topographie, cours d'eau, boisement,...)
- ✓ Favoriser une densité bâtie importante à l'intérieur du village pour préserver les terres agricoles
- ✓ Maintenir les boisements de la Côtère - Protection contre les risques naturels (glissements de terrain)
- ✓ Maintenir des vues depuis les points remarquables et valoriser les silhouettes villageoises et bâtis patrimoniaux (madone, calvaire...)

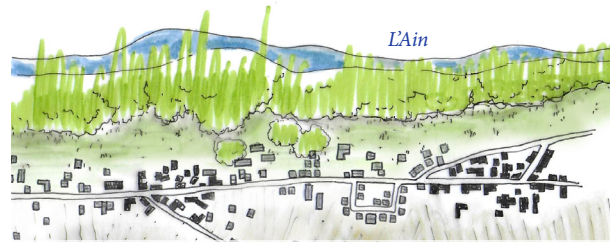
Usages

- ✓ S'assurer que le nouveau quartier est bien relié aux quartiers existants et avec le centre-ville afin de garantir un accès aux services quotidiens
- ✓ Favoriser les activités et les aménagements bénéfiques au maintien des coteaux: parcs et promenades, entretiens par des ovins/caprins, vergers, jardins familiaux...
- ✓ Mettre en place une gestion alternative en l'absence de reprise agricole

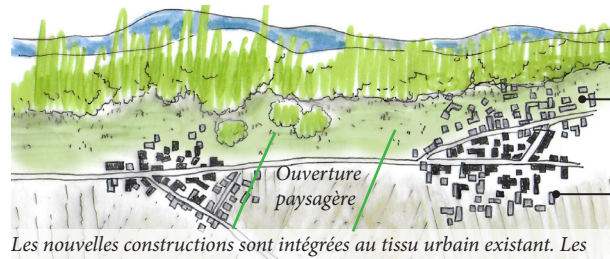
Parcelle

- ✓ Intégrer la nouvelle extension au tissu urbain en homogénéisant les aménagements au regard de l'existant et du paysage de proximité
- ✓ Mettre en place des recommandations architecturales et paysagères à destination des propriétaires pour les nouvelles constructions notamment dans les pentes
- ✓ Déterminer les espaces à ouvrir à l'urbanisation, entre des limites existantes, sans pour autant urbaniser tout de suite

Les bons principes illustrés



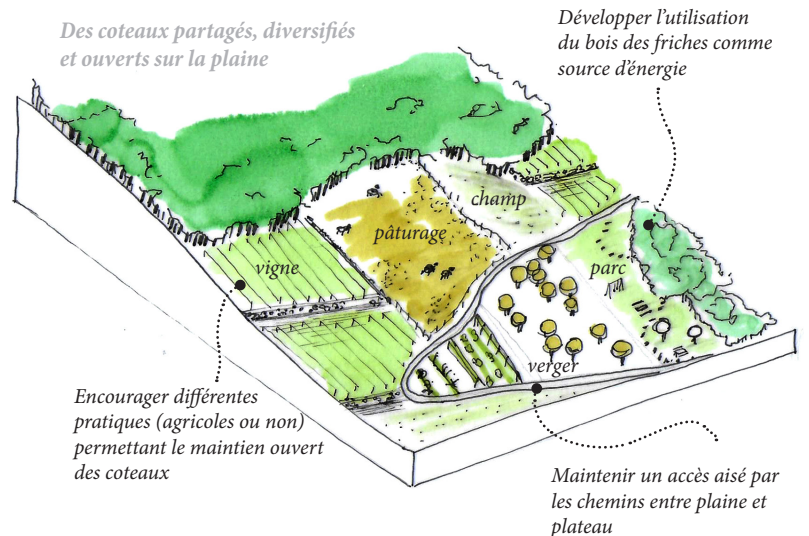
Les nouvelles constructions sont déconnectées du noyau villageois et les ouvertures paysagères non préservées. Les villages ne se distinguent pas les uns des autres. L'urbanisation nouvelle, développée le long des axes routiers, participe à la création d'un continuum urbain.



Urbanisation en lien avec la rivière

Urbanisation en lien avec l'agriculture

Les nouvelles constructions sont intégrées au tissu urbain existant. Les ouvertures paysagères sont préservées.



Des coteaux partagés, diversifiés et ouverts sur la plaine

Développer l'utilisation du bois des friches comme source d'énergie

Encourager différentes pratiques (agricoles ou non) permettant le maintien ouvert des coteaux

Maintenir un accès aisé par les chemins entre plaine et plateau

Cadrage et points de méthode

Lors de l'élaboration du PLU, une analyse des paysages et de l'occupation du sol sont nécessaires pour définir la limite urbaine: topographie, points de vue, éléments de patrimoine, enclaves agricoles, hydrographie, végétation, etc.

Développer l'urbanisation au sein des villages

1. **Le choix du site** est déterminant pour l'insertion du projet. Privilégier des sites à l'intérieur de l'enveloppe du village est gage de préservation des paysages et permet de conforter la centralité.

2. **Au PLU**, rédiger des OAP sur les secteurs à enjeux pour garantir la cohérence urbaine et paysagère des opérations. Il est important de développer les zones urbaines en cohérence avec le centre urbain, éviter les nuisances visuelles possibles, traiter les coupures/limites en N ou A, ou EBC...

3. Favoriser la rénovation des bâtiments

Des guides de recommandation à destination des propriétaires publics et privés pourront être réalisés afin d'encourager à la rénovation du patrimoine existant pour limiter les nouvelles constructions.

4. **Proposer l'outil BIMBY aux propriétaires fonciers** « Build in My Back Yard » ou « Construire dans mon jardin » pour densifier en ville sur les parcelles privées (<http://bimby.fr/>)

Protéger les espaces agricoles

• **Les espaces agricoles de forte qualité paysagère** (points de vue remarquables, espace de respiration entre urbain et forêt...) doivent être inscrits dans le PLU en zone As (stricte) ou Ap (protégé) de manière à éviter les constructions même agricoles.

Accueillir la biodiversité dans les projets d'aménagement

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger. Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation:

Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 2



Le village de Varambon en bordure
de la rivière d'Ain

Contexte

La rivière d'Ain longe la Côtère sur sa partie nord. Cette rivière discrète, dissimulée derrière son épaisse et riche ripisylve, n'est accessible facilement que par les connaisseurs.

L'ensemble de la Côtère est rythmée par des cours d'eau plus ou moins torrentiels, dévalant la pente pour rejoindre l'Ain ou le Rhône. Ce sont des atouts du paysage de la Côtère, ils sont des liens évidents entre la plaine et la plaine : ils séquent la coterie, proposent des milieux et des ambiances agréables aux promenades, offrent des limites tangibles à l'urbanisation linéaire.

La proximité de l'eau, sous toute ses formes, est un atout qu'il s'agit de mettre en lumière.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité

lors de tout aménagement de rivière?

- **Quelle place occupera la rivière d'Ain et le Rhône dans la plaine en 2050 ?**

- Comment concilier protection de la rivière et usages?

- Quels seraient les sites à offrir en priorité aux usagers ? (Identifier et hiérarchiser)

- Comment créer du lien entre les aménagements (urbain, loisirs, touristiques, etc.) et les cours d'eau?



Points de vue sur la rivière d'Ain depuis les franchissements

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la trame bleue et la valorisation des paysages :

La protection des cours d'eau et de leurs abords

Les documents d'urbanisme devront contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau(...):

- ils maîtriseront l'urbanisation et les aménagements (...) afin de garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
- ils définiront des « zones tampons » ou « de recul » non constructibles, d'un minimum de 5 mètres.

Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, les documents d'urbanisme



Points de vue surplombants le tracé de la rivière d'Ain

favoriseront l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces afin de valoriser la nature en ville. (voir extrait DOO p.20 et 21)

Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée (...). (voir extrait DOO p.145)

Acteurs concernés

CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, collectivités locales, Agence de l'eau, DREAL, Conservatoire des espaces naturels en Rhône-Alpes, Fédération de pêche, CNR, S3RA, ONF, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques comme la Trame Verte et Bleue
- ✓ Créer des sentiers depuis les villages permettant de découvrir la diversité des paysages entre milieux aquatiques (brotteaux, lônes,...), coteaux et ses affluents et les vues sur la rivière d'Ain depuis les points hauts
- ✓ Profiter de l'eau sous toutes ses formes pour qualifier et aménager les cœurs de villes et villages

Usages

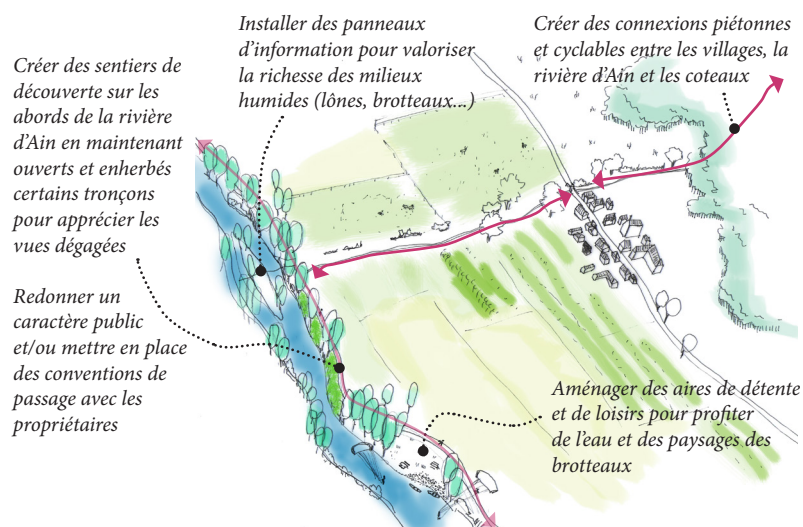
- ✓ Rendre accessible et aménager des espaces ponctuels agréables et confortables au bord des cours d'eau et des affluents
- ✓ Proposer des loisirs de pleine nature et des activités aquatiques sur la rivière d'Ain
- ✓ Entretien et gérer les boisements/ripisylves pour créer des ouvertures et ainsi marquer davantage la présence de l'eau sur le territoire

Parcelle

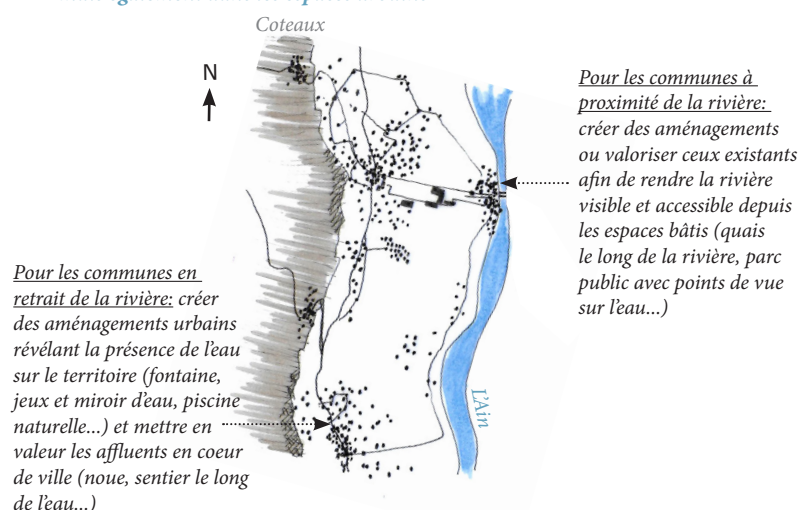
- ✓ Maîtriser le foncier sur les espaces les plus sensibles (pression urbaine, fort impact visuel, lisières entre les villages et la rivière...)
- ✓ Mettre en place des conventions de passage avec les gestionnaires et/ou les propriétaires des parcelles jouxtant l'eau
- ✓ Offrir des points de vue sur la rivière d'Ain depuis les routes, les chemins, les villages,...
- ✓ Respecter le lit majeur des rivières : construire hors des zones inondables
- ✓ Valoriser le patrimoine en lien avec l'eau: pont, quai, port

Les bons principes illustrés

Développer les connexions piétonnes entre la rivière d'Ain, les villes et les villages et les sommets des coteaux



Valoriser la présence de l'eau dans la coteau de l'Ain et du Rhône mais également dans les espaces urbains



Cadrage et points de méthode

Préserver les abords des cours d'eau et les paysages

Certains **éléments paysagers remarquables** comme les boisements et les lisières peuvent être classés **au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Les PLU peuvent classer en **Espaces de Continuités Ecologiques (ECE)** des éléments de la Trame Verte et Bleue qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques (**art L.113-29 du Code de l'Urbanisme**).

Accueillir la biodiversité des rivières dans les projets d'aménagement

Les rivières et les affluents traversant les villes et les villages participent à la qualité des espaces publics lorsque ces dernières sont visibles et/ou situées sur des parcelles publiques. Afin de valoriser les rivières en ville et renforcer la présence de l'eau dans le territoire, celles-ci devront être rendues accessibles autant que possible.

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: Les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger.

Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Un Schéma régional de cohérence écologique de la Région Rhône-Alpes a été approuvé en 2014. Les SCoT, les PLU communaux et intercommunaux doivent prendre en compte les orientations du SRCE. Par ailleurs, les collectivités ont intérêt à engager des démarches d'Agenda 21.

Les cours d'eau comme support de développement touristiques et de loisirs

La Trame verte et bleue n'implique pas nécessairement la mise à distance du public et des activités humaines. Les enjeux de protection des milieux peuvent être conciliés avec des activités de loisirs et sportives (non motorisées) en lien avec les villes et les villages. Ainsi, la rivière d'Ain pourrait être support d'itinéraire de randonnée, de sentier d'interprétation, d'activités de loisirs respectueuses de l'environnement (baignade, canoë, randonnée aquatique, etc.).

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation: Choyer les portes d'entrée sur la Côtère

Unité de paysage de la
côtère de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 3



Les viaducs surplombent la plaine de l'Ain et du Rhône

Contexte

La Côtère de l'Ain et du Rhône, est un territoire de transit et de desserte très fréquenté présentant, au sud, des infrastructures de grandes envergures liées au transport de la métropole lyonnaise.

Les ponts, les entrées d'autoroutes, les gares, les routes départementales allant de Point-d'Ain à Miribel, sont des repères et des éléments structurants du paysage de la Côtère. Ils doivent être soignés et mis en valeur pour leur qualité propre ainsi que pour inviter les usagers à découvrir le territoire et ses points d'attrait.



Des espaces ouverts propices à la promenade

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'**objectif de qualité lors de tout aménagement d'infrastructures routières, des sorties d'autoroutes, des gares, des ponts...** ?
- Comment **donner envie ou inviter les usagers à venir ou revenir sur le territoire** ?
- Comment **aménager des espaces de qualité en lien avec les axes routiers pour accueillir les usagers** ?



La voie ferrée dessert l'ensemble du territoire

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la valorisation des paysages depuis les axes de transport, les gares et aux entrées de ville:

Améliorer la qualité des entrées de ville

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des prescriptions qui permettent la mise en valeur et la qualification esthétique de ces espaces. (extrait DOO p.103 à 105)

Le renforcement de l'offre en transport en commun dans la séquence périurbaine

Dans l'espace le plus dense du BUCOPA, lié à l'agglomération lyonnaise, le SCoT entend déployer l'offre de transport en commun pour limiter le recours à l'automobile dans les déplacements quotidiens.

Les quartiers gare sont de véritables quartiers où les collectivités locales devront assurer la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) et veilleront à l'intensification urbaine. (extrait DOO p.56-57)

Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

Acteurs concernés

Collectivités locales, CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), l'Etat et les concessionnaires d'autoroutes, SNCF, CAUE.

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Qualifier et hiérarchiser les voies en fonction de leur rôle ou de leur statut : axe important, route entre plaine et plateau, itinéraire de promenade, etc. afin de définir les linéaires ou les points particuliers à mettre en scène
- ✓ Donner à voir les ambiances traversées depuis les routes et définir de grandes séquences à valoriser sur l'ensemble du linéaire routier
- ✓ Améliorer l'intégration paysagère des viaducs surplombant la plaine et dont l'impact paysager est important
- ✓ Proposer des aménagements harmonieux et cohérents au niveau des portes d'entrée pour valoriser le territoire en tant qu'unité paysagère
- ✓ Aménager des espaces publics de qualité, en s'appuyant sur le grand paysage, autour des gares

Usages

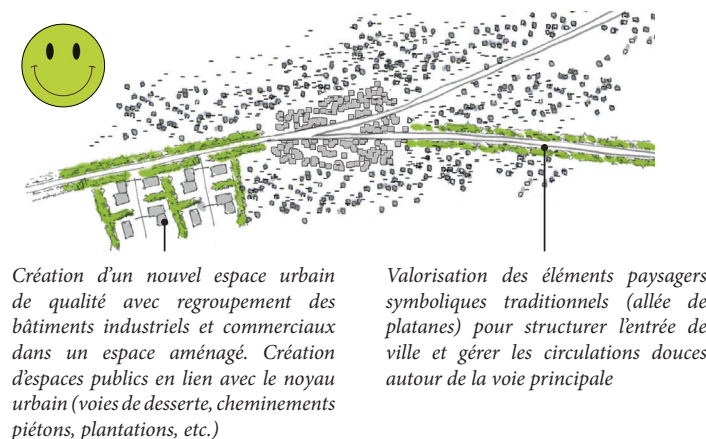
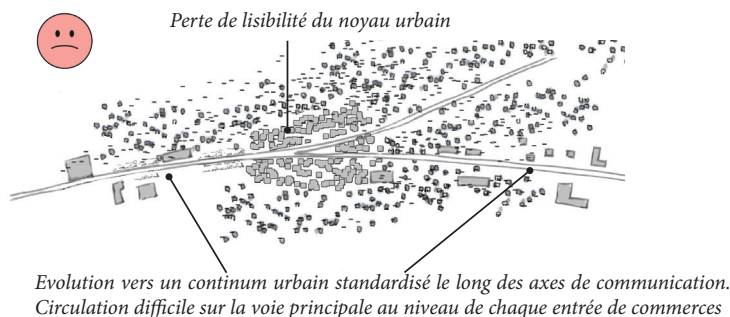
- ✓ Ouvrir les abords des franchissements (ponts) pour offrir des vues sur la rivière d'Ain (entretien de la ripisylve, création de haltes au bord de l'eau, etc.)
- ✓ Créer des itinéraires piétons et cyclables permettant de relier l'ensemble des points d'attrait depuis les gares/parkings relais
- ✓ Inciter les usagers à s'arrêter dans les villes traversées grâce des aménagements qualitatifs
- ✓ Entretenir et valoriser les abords des voiries afin de ponctuer les trajets des usagers (boisements denses, tunnel végétal, percées visuelles, etc.)

Parcelle

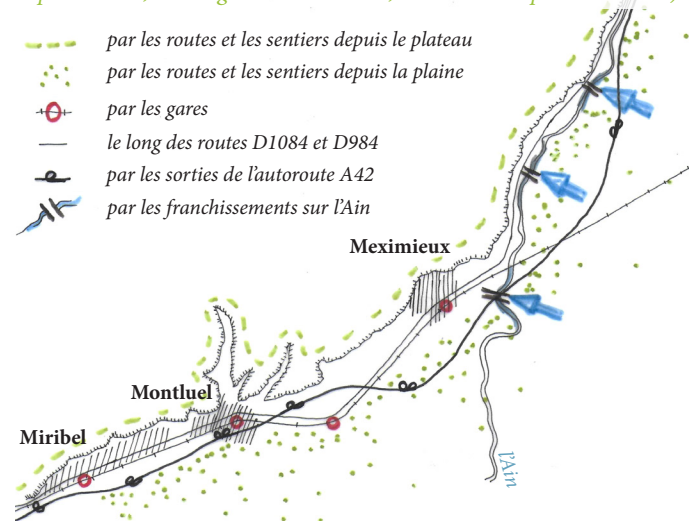
- ✓ Soigner les abords des axes de communication en bannissant les panneaux publicitaires
- ✓ Pérenniser les alignements d'arbres qui participent à l'identité du territoire comme éléments de repère des entrées de ville

Les bons principes illustrés

Valoriser les entrées et maintenir des ouvertures paysagères entre les villes pour révéler leur identité



Entrées sur le territoire à soigner et à mettre en valeur (embellissement par les plantations, aménagement des abords, ouverture des points de vue...)



Cadrage et points de méthode

Qualifier les entrées de ville

Vitrines économiques et commerciales, les entrées de ville sont des sites stratégiques pour le développement des activités. Depuis 1997, l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme ou amendement Dupont renforce la réglementation et engage les collectivités à réfléchir sur la qualité urbaine et paysagère de leurs entrées de villes et à mener des projets d'aménagements soignés autour des voies.

Aussi, il est important de veiller à la signalétique et à la gestion raisonnée de la publicité aux entrées de ville.

Limiter les constructions le long des axes importants

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois, les documents d'urbanisme (type PLU) peuvent fixer des règles d'implantation différentes lorsque ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Valoriser les paysages

Les espaces agricoles constituant des coupures paysagères entre les entités urbaines doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Les parcelles le long des routes, offrant des points de vue sur les paysages ou les éléments du patrimoine bâti doivent faire l'objet d'une protection plus forte (zone A stricte).

La SAFER en application des articles L143-1 et 2 du code rural peut instituer une **préemption** pour « la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvé par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics ».

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation:

Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 4



Paysages ouverts sur la plaine
et les reliefs du Bugey

Contexte

Grâce à sa topographie, le paysage de la Côtière est un vaste belvédère comprenant un réseau routier assez développé et fréquenté offrant de nombreux points de vues sur les paysages proches comme lointains.

Que l'on soit en voiture, à vélo ou simplement à pied, routes et chemins permettent de relier la Plaine de l'Ain au Plateau de la Dombes en empruntant les talwegs notamment. De nombreuses madones jalonnent les points hauts et offrent des points de vues remarquables sur les lointains.

Les situations de belvédères sont des atouts non négligeables de la Côtière. Qu'elles soient ponctuelles ou linéaires, il s'agit de les choyer car elles valorisent largement le cadre de vie.



Les Madones : des éléments de repère depuis
la plaine et de contemplation depuis le plateau

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant les axes de transports et la valorisation des paysages :

Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée ou les chemins de découverte. (voir extrait DOO p. 149)

Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de tout aménagement aux abords des routes et des belvédères ?
- Quels sont les linéaires de routes à ouvrir ou à aménager ? (hiérarchiser par ordre de priorités)
- Quels sont les points de vues à ré-ouvrir/offrir aux yeux des usagers ?
- Comment aménager des espaces de qualité pour accueillir les usagers ?
- Comment valoriser les paysages depuis les routes ?



Une topographie favorable à la découverte du territoire

les voies routières et les sentiers de randonnées.
(pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

Préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur les grandes perspectives de transition entre plaine et montagne

Les collectivités identifient les cônes de vue qui permettent de percevoir ces motifs dans le grand paysage. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.145)

Acteurs concernés

Collectivités locales, CC Miribel et plateau, CC de la Côtière à Montluel CC, Rives de l'Ain, UDAP, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), ONF, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Ouvrir les points de vue depuis les routes afin de voir la plaine, la rivière d'Ain et les reliefs environnants
- ✓ Développer les sentiers entre la plaine et le plateau afin de créer des connexions piétonnes entre les points de vue sur les lointains (belvédères au sommet des coteaux) et ceux dans la plaine, le long de la rivière
- ✓ Donner à voir les ambiances paysagères traversées depuis les routes et les sentiers

Usages

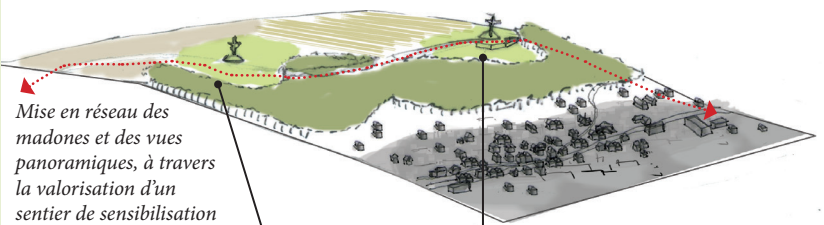
- ✓ Entretien des belvédères existants et en créer de nouveaux pour valoriser les points de vue sur le grand paysage (simple débroussaillage, retrait d'un arbre...)
- ✓ Entretien et aménagement des abords des madones et des calvaires comme belvédères mais aussi pour révéler ces éléments de repère depuis la plaine
- ✓ Installer des aires de stationnement plus régulièrement au bord des routes pour faciliter l'arrêt et permettre la contemplation sur le paysage

Parcelle

- ✓ Entretien des bords des routes ou chemins (planter, défricher, construire en retrait...)
- ✓ Installer des tables d'orientation et du mobilier le long des routes et des sentiers afin de valoriser la diversité des paysages (milieux humides en lien avec la rivière, coteaux, reliefs environnants...)
- ✓ Ne pas recouvrir tous les sols de matériaux durs et imperméables mais conserver autant que possible des espaces de terre

Les bons principes illustrés

Valoriser la ligne de crête comme espace stratégique de «basculement paysager» : transition entre la plaine et le plateau de la Dombes



Création d'espaces publics de qualité autour des Madones : gestion de la forêt et des pâturages pour garantir l'ouverture des espaces

Ouvrir les bords des routes



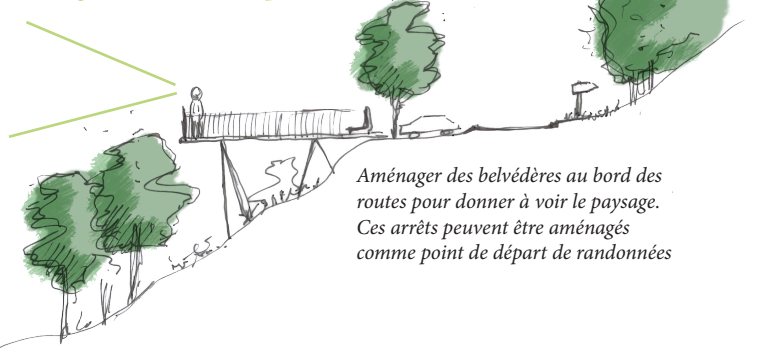
La route est bordée par des lisières de bois très denses et des ripisylves qui n'offrent pas de point de vue sur les paysages.



Des fenêtres sont aménagées au bord des routes pour donner à voir les paysages du territoire



Aménager des belvédères depuis les routes



Cadrage et points de méthode

Améliorer le paysage des routes

Les abords des routes doivent être valorisés afin de permettre aux usagers d'apprécier les paysages traversés tout en prenant en compte les questions de sécurité et d'entretien (recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossé de protection...).

Les alignements et les arbres isolés remarquables peuvent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) ou au titre d'éléments paysagers remarquables (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Créer des itinéraires de découverte à l'échelle du territoire

Le territoire de la Côtière est particulièrement intéressant pour le développement de modes doux et d'itinéraires de découverte car il est situé entre plaine et plateau et présente une topographie favorable à la création de points d'arrêt pour observer les paysages. Les anciens chemins des viticulteurs, les sentiers forestiers ainsi que les abords des routes surplombant la plaine constituent un tracé privilégié : ils permettent d'accéder à de nombreux points de vue remarquables.

Des connexions pourraient être envisagées afin de relier les différents belvédères, les points de vue et les madones qui ponctuent l'ensemble de la Côtière.

Les belvédères et les points d'arrêt

Avec l'avancée de la forêt dans les pentes et sur les terres agricoles de la plaine et la pression urbaine exercée par l'agglomération lyonnaise, certains belvédères seraient à valoriser aussi bien dans la réouverture des chemins d'accès que dans l'entretien des points de vue et de ses abords (élagage de la végétation, renouvellement du mobilier, etc.).

Les points d'arrêt sur les routes doivent être identifiables par la qualité de leurs aménagements qui invitent les usagers à s'arrêter. Chaque site d'arrêt, aire de stationnement, belvédère et point de départ de sentier doit faire l'objet d'un projet conçu par un professionnel de l'aménagement (paysagiste, architecte) de manière à garantir son intégration dans le site.

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation: Préserver la cotière en limitant son urbanisation

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain et du
Rhône

Fiche n° 5

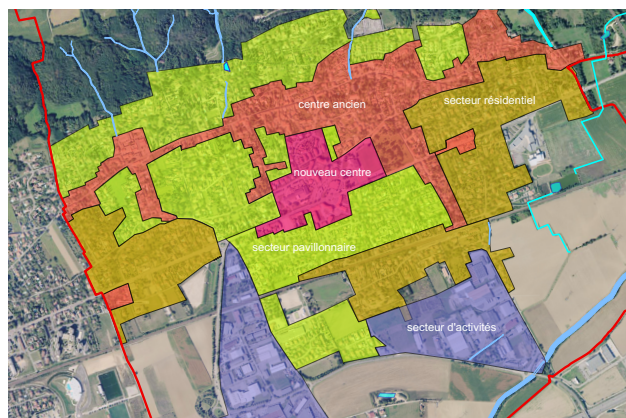
Les préconisations architecturales de cette unité sont établies sur le cas de Beynost. Elles restent valables sur l'ensemble des communes de l'unité de paysage.

La composition du village

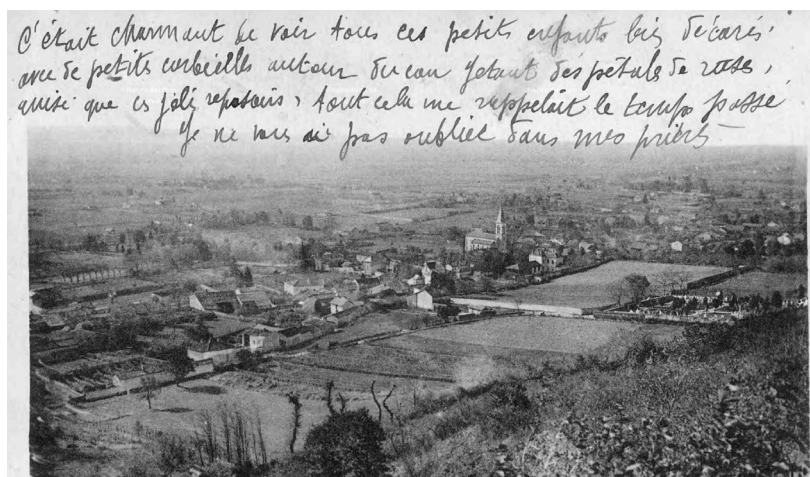
La commune de Beynost a connu une évolution importante liée à sa situation proche de la métropole Lyonnaise et à la morphologie du site de la Côtère.

Le centre ancien à mi-pente avec son habitat villageois et ses belles demeures s'est développé le long de la rue centrale et sur quelques routes perpendiculaires. Dès le début du XXème, quelques maisons originales sont construites le long de la route de Genève dans un cadre arboré.

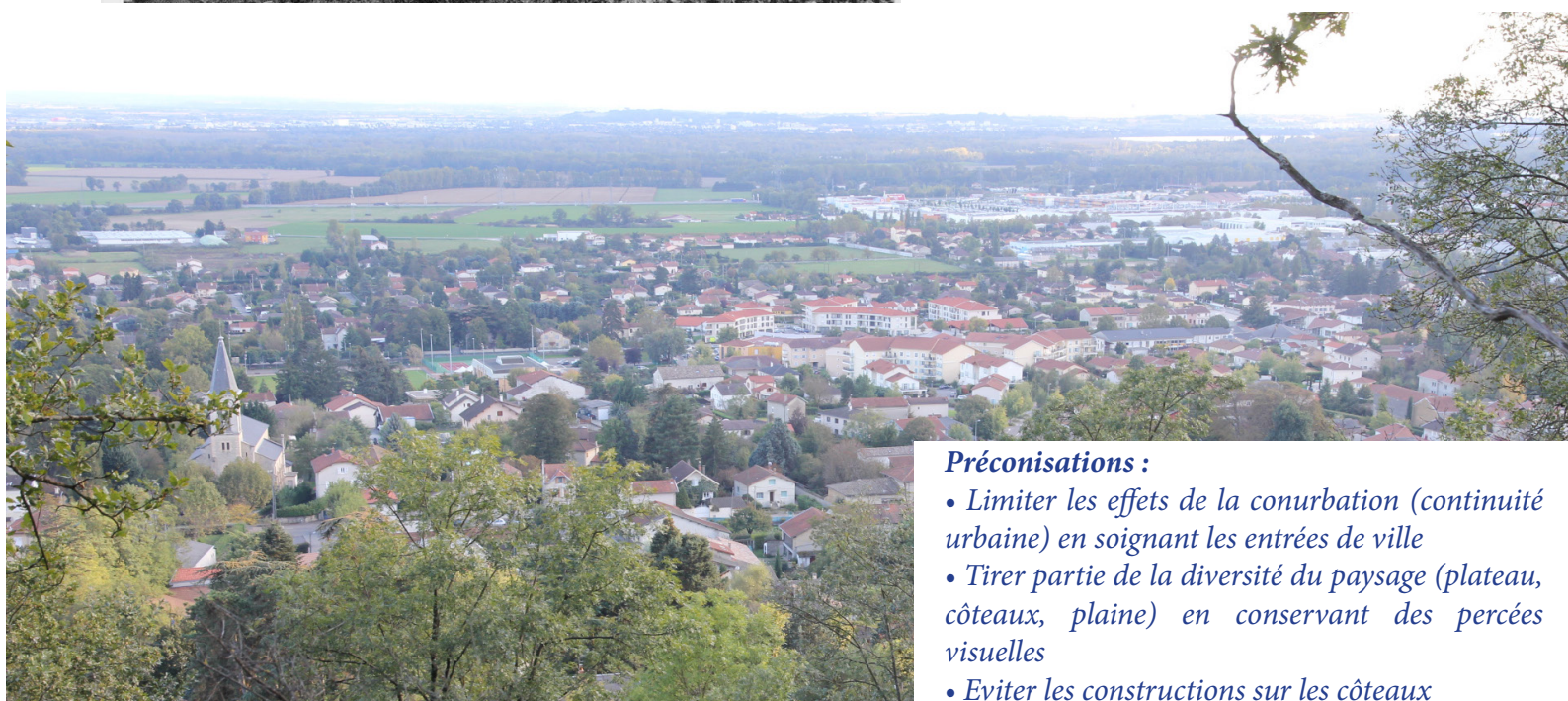
Viennent ensuite les extensions plus récentes, principalement sur la plaine mais également sur la Côtère. Le «nouveau centre» regroupe un habitat collectif proche des équipements.



- Centre ancien
- Secteur résidentiel
- Secteur pavillonnaire
- Nouveau centre
- Secteur d'activité



- ◀ Carte postale ancienne : le village depuis la cotière
- ▼ Vue actuelle depuis la Côtère



Préconisations :

- Limiter les effets de la conurbation (continuité urbaine) en soignant les entrées de ville
- Tirer partie de la diversité du paysage (plateau, côteaux, plaine) en conservant des percées visuelles
- Eviter les constructions sur les côteaux

L'habitat villageois traditionnel

Il est constitué principalement de maisons rurales simples en R+1 à R+1+combles alignées le long de la rue et en ordre continu (rue centrale) ou plus lâche (avenue de la gare). Ce type d'habitat forme un ensemble cohérent et harmonieux qu'il s'agit de préserver et de valoriser.



Habitat en ordre continu, implanté en limite de rue

Les maisons anciennes de caractère

On remarque dans le centre ancien et en proche périphérie un certain nombre de maisons plus imposantes et plus travaillées souvent positionnées en alignement sur la rue. Elles bénéficient parfois de beaux parcs avec des arbres remarquables, contribuant à la qualité du cadre de vie du centre de Beynost.



Belle harmonie chromatique, présence d'une gloriette, petit élément de patrimoine contribuant à la qualité de l'ambiance de la rue.



Ordonnancement des ouvertures, effets d'ornementations : chaînes d'angles, corniches, frontons classiques.

Les pavillons début XXème

Au début du XXème, un certain nombre de maisons sont construites principalement le long de la route de Genève. Elles ont une architecture singulière et bénéficient souvent d'un parc arboré.



Maison à l'architecture néo renaissance oxfordienne, au milieu d'un parc arboré avec de beaux sujets.



Maison à l'architecture néo florentine.

Préconisations :

- *Eviter le remaniement des maisons remarquables (conserver les dispositions d'origine)*
- *Limiter les divisions parcellaires des parcs qui entourent ces maisons.*
- *Conserver les arbres qui bordent ces maisons*

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation:
Préserver la cotière en limitant son urbanisation

Unité de paysage de la cò-
tière de l'Ain et du Rhône

Fiche n° 6

Les matières et couleurs du bâti traditionnel

Le bâti traditionnel est enrichi par la valorisation des matériaux utilisés pour la construction et par les effets d'ornementation et de coloration. On trouve encore de nombreux exemples significatifs répartis sur la commune. Il s'agit de les conserver et de les valoriser.

Préconisations :

- *Application d'un enduit traditionnel. Celui-ci doit être réalisé au mortier de chaux (laissant respirer le mur).*
- *Préserver et mettre en valeur les décors et modénatures des façades.*



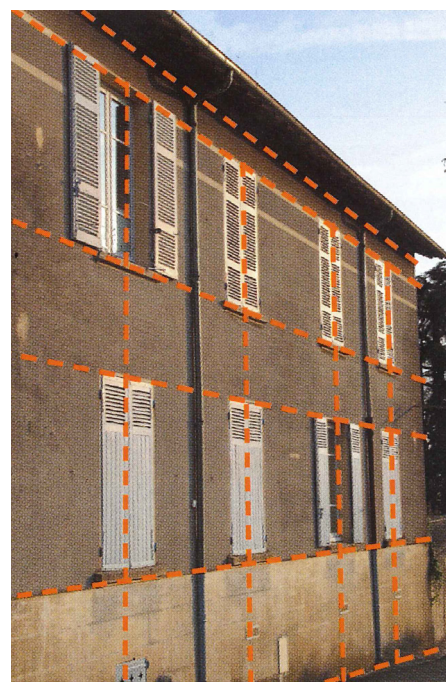
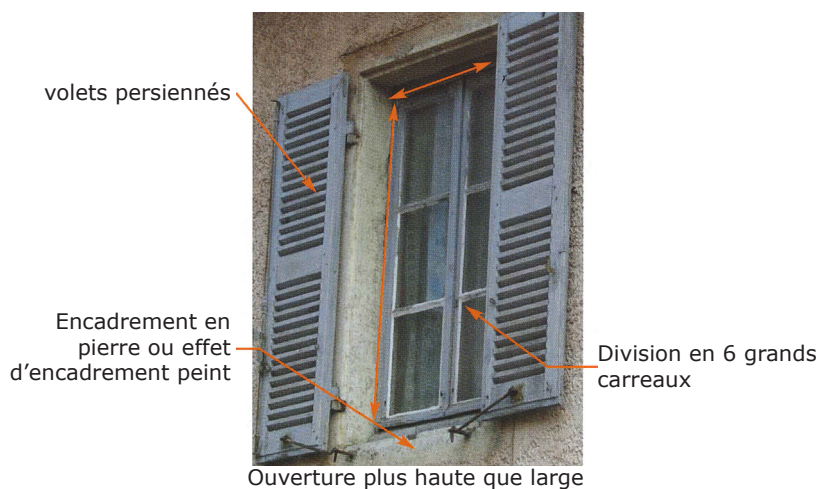
Décors peints

Les ouvertures

Pour les façades sur rue, les ouvertures sont réparties selon une logique verticale et horizontale qu'il s'agit de respecter. C'est pourquoi, il est préférable d'utiliser les ouvertures existantes plutôt que d'en créer de nouvelles.

En cas d'ajout, il convient de s'appuyer sur la composition existante pour placer les nouvelles ouvertures et de respecter les proportions initiales (plus hautes que larges).

Enfin, on cherchera au maximum à conserver les matériaux existants (menuiseries et encadrements).



Organisation de la façade selon des axes verticaux et horizontaux

Préconisations :

- *Eviter l'utilisation des volets roulants et menuiseries PVC.*
- *Respecter la composition de la façade existante*

La toiture

Compte tenu de la topographie du site, les points de vues plongeants sur le village sont nombreux. Les matériaux et teintes des toitures occupent une place majeure dans la perception de l'ensemble.

De plus, les caractéristiques de la toiture (pente, type de tuiles, accessoires...) sont en lien avec la forme architecturale du bâtiment.

A Beynost, les toitures sont principalement réalisées en tuiles canal et sur quelques bâtiments remarquables, en ardoise.

En cas de modification de toiture, le sens de faîtage doit être respecté. Sur le bâti ancien plus particulièrement, conserver au maximum les dispositions d'origine.

Exemple de console sous toiture



Exemple de rive festonnée

Préconisations :

- Favoriser la tuile canal traditionnelle lors de réfection de couvertures.
- Conserver les accessoires des toitures (tuiles de faîtage, about d'arêtier, de rive, cheminées, rive décorative, crête...).
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Murets et haies de séparation parcellaire

Dans le cœur de village, les bâtiments sont construits presque systématiquement en alignement sur la rue. Les murs de clôture, souvent construit en galets et pisé, permettent d'assurer la continuité bâtie depuis la rue et participent largement à l'identité du bourg ancien.

Exemple de clôture végétale composée d'une haie vive



Murs de clôture en galets et pisé reliant deux constructions

Préconisations :

- Conserver les murs de clôtures existants dans le centre bourg ancien.
- Pour les nouveaux secteurs d'habitat, les clôtures végétales composées de haies vives pouvant être doublées d'un simple grillage sans soubassement apparent sont à privilégier.

Article L.151-18 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

ANNEXE V

CAHIER DE RECOMMANDATIONS DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE PLAINE DE L'AIN ET DU RHÔNE

La Plaine de l'Ain et du Rhône

Le paysage de la plaine est à la fois «sauvage et domestiqué». Accompagnée de ses brotteaux, rivière d'Ain prend toute son ampleur. Elle dessine son lit au milieu de sols légers, à l'origine peu propices à l'agriculture de céréales. La plaine concentre à la fois des infrastructures lourdes et des réservoirs de biodiversité remarquables.

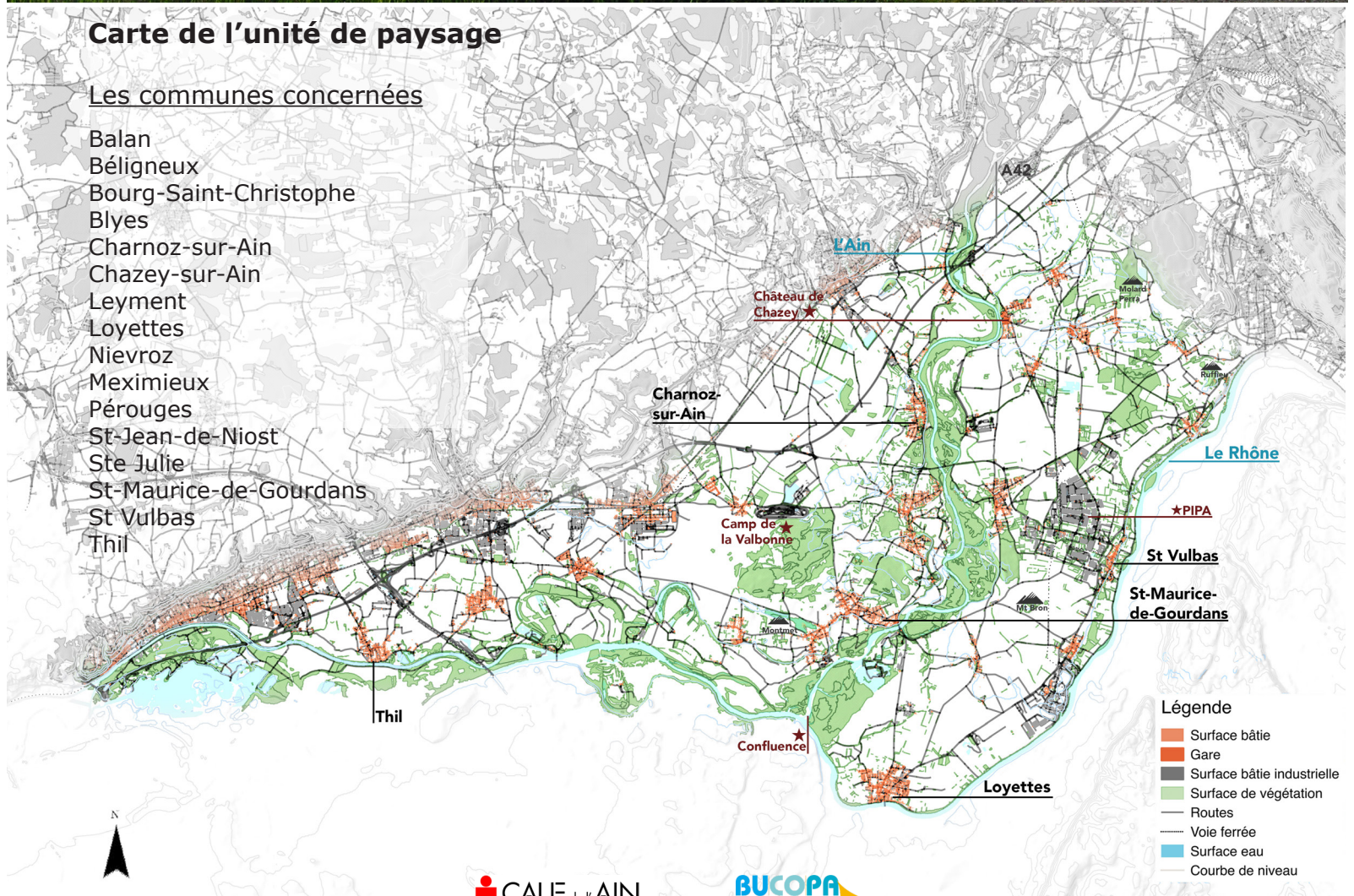
Recommandations de paysage et d'architecture

Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - 2017

Carte de l'unité de paysage

Les communes concernées

Balan
Béligneux
Bourg-Saint-Christophe
Blyes
Charnoz-sur-Ain
Chazey-sur-Ain
Leyment
Loyettes
Nievroz
Meximieux
Péruges
St-Jean-de-Niost
Ste Julie
St-Maurice-de-Gourdans
St-Vulbas
Thil



Qu'est-ce que cette charte ?

La charte du paysage BUCOPA traduit une volonté politique de faire du paysage une préoccupation transversale et permanente, présente dans toutes les politiques sectorielles (aménagement, urbanisme, environnementales, touristiques et culturelles ...).

Cette charte résulte d'une démarche co-construite entre les acteurs du territoire par le biais de différentes instances et de différents outils. Elle a vu le jour dans le cadre de la révision du SCoT BUCOPA au cours de laquelle le syndicat mixte a souhaité forger une stratégie ambitieuse autour des paysages.

En formulant des objectifs de qualité paysagère, la loi inscrit désormais la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme dans une approche transversale, concrète et opérationnelle qui ne se limite pas à la préservation des paysages remarquables.

Les paysages sont en effet modelés au fil du temps par les interactions entre l'homme et son milieu. Ils reflètent ainsi le fonctionnement et l'évolution d'une société, leur perception et leur prise en compte évoluent aussi à travers les époques. Aujourd'hui, dans un contexte concurrentiel entre territoires, **la qualité des paysages participe grandement à la valorisation et à l'attractivité de ceux-ci.**

Le syndicat mixte BUCOPA a fait appel au CAUE pour mener à bien cette démarche globale qui consiste à mettre le paysage au coeur des projet d'aménagement du territoire. Trois séquences ont rythmé cette démarche entre le printemps 2016 et l'automne 2017.

1

Les RandoSCoT BUCOPA

La RandoSCoT est une démarche participative, associant une équipe d'élus, qualifiés d'«arpenteurs».

Les parcours « sur le terrain » pendant deux premiers jours, ponctués de rencontres et de lectures de paysage, suivis par une séance de retour d'expérience, ont permis les échanges riches entre élus et techniciens.

**Les deux randos :
S'approprier les paysages**



2

Les ateliers de travail

À la suite des journées de RandoSCoT, le syndicat mixte BUCOPA a organisé deux ateliers de travail dont l'objectif a été d'apprendre à tirer parti du paysage pour conduire vos projets.

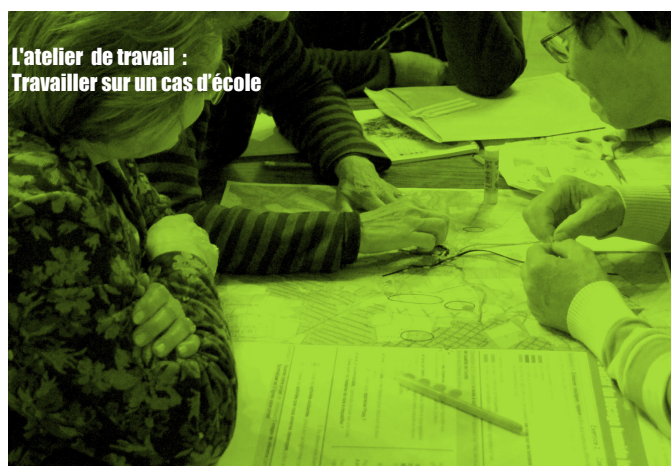
«Le paysage comme moteur de projet»

Par groupes, les élus se sont emparés d'une unité de paysage du territoire à travers une série d'exercices :

- Un état des lieux cherchant à partager vos connaissances et l'objectif de qualité de paysage.
- Un cas pratique visant à concilier projets et objectifs de qualité de paysage.
- Une restitution collective afin de partager cette soirée de travail.

« Quand les élus parlent aux experts »

Après un travail de synthèse le projet de paysage des élus a été présenté au paysagiste-conseil et à l'architecte-conseil de la DDT. Ces experts ont alors complété, questionné et élargi les sujets abordés afin d'accompagner les réflexions sur la qualité du cadre de vie.



**L'atelier de travail :
Travailler sur un cas d'école**

3

La charte de qualité de paysage et d'architecture

Vous trouvez ici :

- La synthèse de l'atelier de travail concernant l'unité de paysage de la Plaine de l'Ain et du Rhône
- Une série de fiches de recommandations visant à répondre à l'objectif de qualité de paysage et d'architecture concernant l'unité de la Plaine de l'Ain et du Rhône

Objectif de qualité : Tirer parti des deux caractères de la plaine pour dessiner des lisières à l'urbanisation

Unité de paysage de
la Plaine de l'Ain
et du Rhône

Synthèse du travail des élus sur le cas d'école de Charnoz-sur-Ain



Schéma de synthèse du plan
réalisé par un groupe d'élus

L'ambition des élus pour l'unité de paysage :
«Conserver cet écrin de paysage sauvage et naturel autour de la rivière, en maîtrisant une accessibilité au cours d'eau»

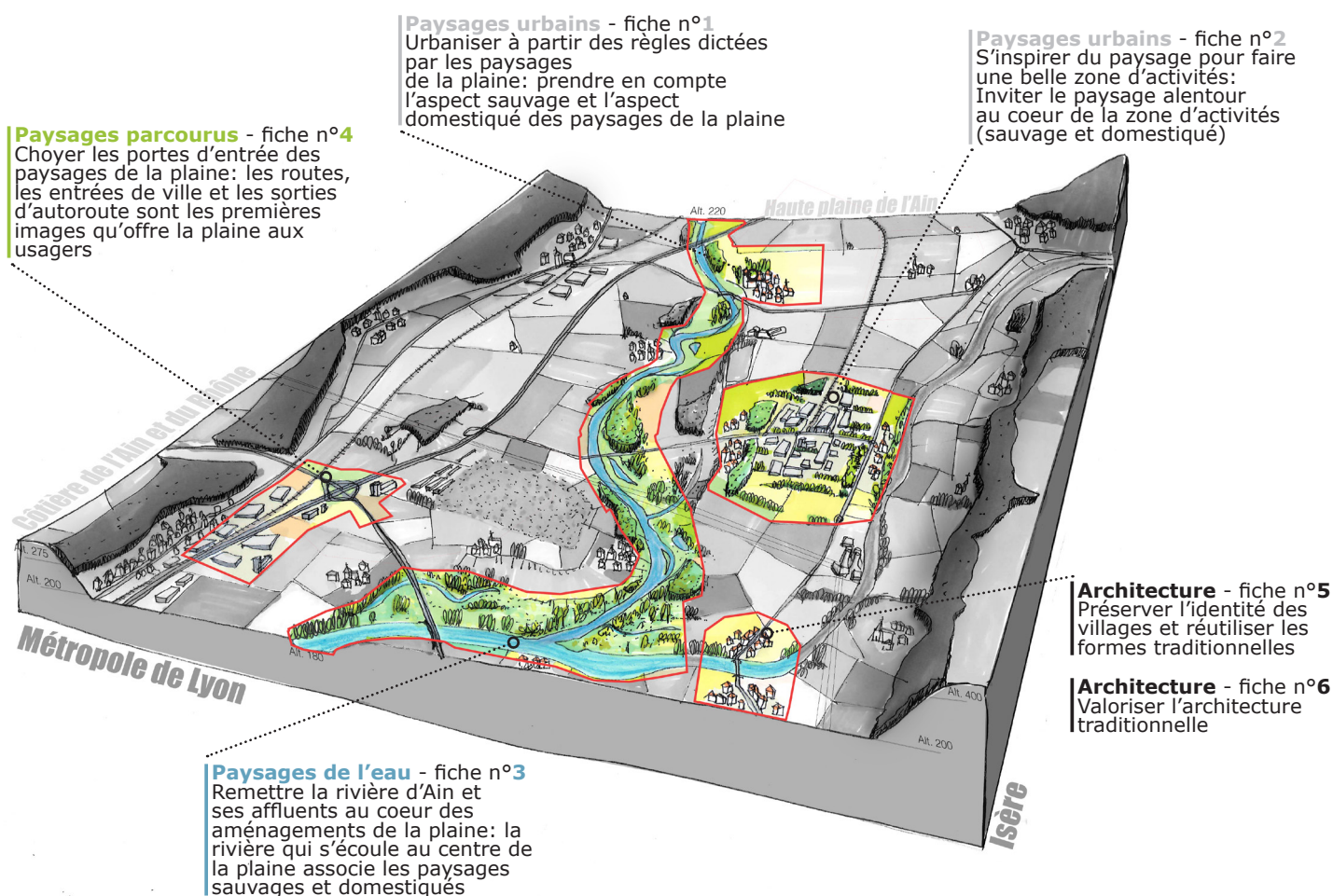
Projet de paysage proposé par les élus À Charnoz-sur-Ain

- * «Tenir le village»
- * Soigner la lisière agricole.
Créer, à l'Ouest, un chemin à travers champs et maintenir les parcelles agricoles pour garantir des vues sur le village.
- * Ouvrir la lisière côté rivière.
Ouvrir, à l'Est, un chemin et des belvédères au bord de la rivière.
Redécouvrir la rivière en créant une tyrolienne partant du parc du Château de Messimy (rive droite) pour atteindre «le parc des lînes» (rive gauche).
- * Entrer dans le village.
Aménager et planter la route.
Créer un nouveau quartier d'habitations, et une voie traversante se terminant sur un belvédère.
Rendre plus accessible le quartier mairie-école et le parc du château de Messimy.
Réaménager l'entrée sur Charnoz pour arriver à travers champs.

Retours «d'experts»:

- ➔ Le travail sur les franges, lisières, limites pose la question du **rapport entre la ville / le village avec la lisière «sauvage» et la plaine agricole «domestiquée»**.
Comment on articule ces limites ? (points de vue, chemins ...).
- ➔ Un dialogue, **une relation entre des espaces dits de qualité** (rivière, forêt,...) **et d'autres** (ZA, quartiers,...) **sont mis en évidence**. Quelles **relations entre la plaine agricole et les quartiers d'habitations** ? «Comment on les termine ? Comment on s'ouvre sur ceux-ci ?».
- ➔ Le projet proposé **incite à se demander: comment accéder à la rivière depuis les champs et à travers la ville ? S'appuyer sur l'existant** (ripisylve) pour créer **des continuités transversales** jusqu'à l'enveloppe urbaine, pourrait être une des réponses».
- ➔ **Savoir qualifier les ensembles permet de les identifier et de mieux les saisir pour faire des projets de territoire**, c'est aussi ce qui caractérise et qui correspond à l'unité de paysage dans laquelle on se trouve.

Les fiches de recommandation



Recommandations Paysage

Paysages Urbains

- Urbaniser à partir des règles dictées par les paysages de la plaine
- S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités

..... p. 5

..... p. 7

Paysages de l'Eau

- Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au coeur des aménagements de la plaine

..... p. 9

Paysages Parcours

- Choyer les portes d'entrée des paysages de la plaine

..... p. 11

Recommandations Architecture

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles
- Valoriser l'architecture traditionnelle

..... p. 13

..... p. 15

Objectif de qualité : Tirer parti des deux caractères de la plaine pour dessiner des lisières à l'urbanisation

Préconisation : Urbaniser à partir des règles dictées par les paysages de la plaine

Cf. *Fiches Architecture n°5 et n°6*

Unité de paysage de
la Plaine de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 1



Urbanisation en surplomb de la rivière d'Ain

Contexte

La Plaine de l'Ain et du Rhône est forte de deux traits de caractères opposés : au cœur de la plaine se côtoient des paysages «sauvages» liés à la rivière et des paysages «domestiqués» liés quant à eux aux mondes agricole et industriels.

Ces paysages sont fortement soumis à la pression foncière exercée notamment par la métropole lyonnaise. Historiquement implantés en surplomb des rivières et sur les points hauts de la plaine, les villes et les villages se développent aujourd'hui le long des axes de transports et tendent à s'étendre dans la plaine agricole.

Afin d'accompagner les transformations liées à l'urbanisation il est essentiel de ne pas perdre de vue les qualités de la plaine et de s'en servir pour établir le cadre des nouveaux paysages urbains.



Village installé historiquement sur les buttes de la plaine

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'urbanisation et la préservation des paysages du BUCOPA:

Les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

La gestion du développement et le traitement des lisières entre espace agricole et espace urbain seront mis en œuvre en visant deux objectifs :

- donner de la **lisibilité aux silhouettes urbaines**
- Favoriser la **restauration de la biodiversité et des connexions écologiques** (...). (extrait DOO p.100-101)

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'**objectif de qualité**

lors de l'aménagement de nouveaux quartiers ?

- Quels sont les **éléments structurant du paysage qui définissent les limites** à ces nouvelles extensions ? Quelles en sont leurs **qualités** ?

- Comment **connecter ces nouvelles extensions** au reste de la ville pour former un **ensemble territorial cohérent** ?

- Comment les **nouvelles habitations se connectent avec le centre ancien** ?



Transition entre champs cultivés et constructions récentes

La protection des espaces agricoles et la réduction de leur urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements : 63% des objectifs de logements y seront réalisés, à l'échelle globale du BUCOPA. (extrait DOO p.31)

Les documents d'urbanisme devront prendre en considération les fronts urbains intangibles dans la Plaine de l'Ain défini par le SCoT. (voir DOO p.35)

Acteurs concernés

Collectivités locales, Architecte, Urbaniste, Paysagiste, UDAP, Syndicat mixte BUCOPA, aménageurs publics et privés, CC. Plaine de l'Ain, CAUE.

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Poser des limites au développement urbain, en utilisant une échelle globale et en s'appuyant sur le paysage existant
- ✓ S'inspirer du caractère sauvage et domestiqué des paysages de la plaine pour construire les nouveaux quartiers
- ✓ Maintenir des coupures végétalisées (forêt, espace cultivé, etc.) entre les bourgs pour limiter les continuums urbains et favoriser la biodiversité
- ✓ Déterminer les espaces à ouvrir à l'urbanisation, entre des limites existantes, mais sans pour autant urbaniser tout de suite
- ✓ Favoriser une densité bâtie importante à l'intérieur du village pour préserver les terres agricoles
- ✓ Donner à voir les paysages sauvages de bords de rivière depuis les espaces urbains et créer des promenades dans la plaine cultivée, aux départs des villes, pour valoriser la diversité de part et d'autre des espaces urbains

Usages

- ✓ S'assurer que le nouveau quartier est bien relié aux quartiers existants et avec le centre-ville afin de garantir un accès aux services quotidiens sans prendre systématiquement la voiture
- ✓ Identifier un gestionnaire pour l'entretien de ces milieux ou intégrer ces milieux à une démarche de gestion collective (espace collectif privé,...)

Parcelle

- ✓ Anticiper les futures zones d'expansion urbaines dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi)
- ✓ Maîtriser le foncier sur les espaces les plus sensibles (pression urbaine, fort impact visuel, ceinture urbaine...)

Cadrage et points de méthode

Lors de l'élaboration du PLU, une analyse des paysages et de l'occupation du sol sont nécessaires pour définir la limite urbaine: topographie, points de vue, éléments de patrimoine, enclaves agricoles, hydrographie, végétation, etc.

Développer l'urbanisation au sein des villages

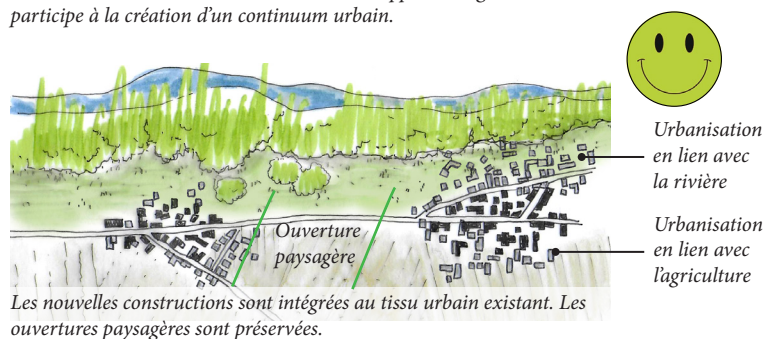
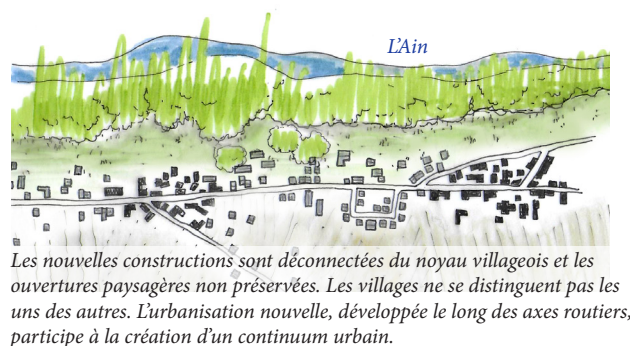
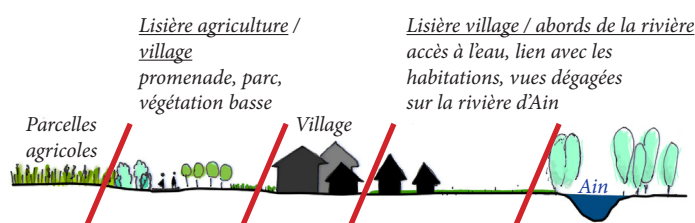
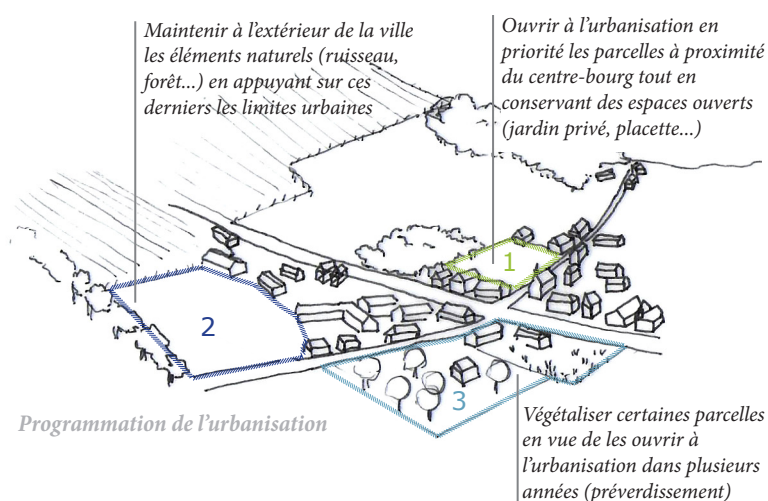
1. **Le choix du site** est déterminant pour l'insertion du projet. Privilégier des sites à l'intérieur de l'enveloppe du village est gage de préservation des paysages et permet de conforter la centralité.

2. **Au PLU**, rédiger des OAP sur les secteurs à enjeux pour garantir la cohérence urbaine et paysagère des opérations. Il est important de développer les zones urbaines en cohérence avec le centre urbain, éviter les nuisances visuelles possibles, traiter les coupures/limites en N ou A, ou EBC...

3. Favoriser la rénovation des bâtiments

Des guides de recommandation à destination des propriétaires publics et privés pourront être réalisés afin d'encourager à la rénovation du patrimoine existant et occuper les bâtiments vacants des centres-bourgs.

Les bons principes illustrés



4. Proposer l'outil BIMBY aux propriétaires fonciers

« Build in My Back Yard » ou « Construire dans mon jardin » pour densifier en ville sur les parcelles privées (<http://bimby.fr/>)

Protéger les espaces agricoles

• **Les espaces agricoles de forte qualité paysagère** (points de vue remarquables, espace de respiration entre urbain et forêt...) doivent être inscrits dans le PLU en zone As (stricte) ou Ap (protégé) de manière à éviter les constructions même agricoles.

Accueillir la biodiversité dans les projets d'aménagement

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger. Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Objectif de qualité : Tirer parti des deux caractères de la plaine pour dessiner des lisières à l'urbanisation

**Préconisation :
S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités**

Unité de paysage de
la Plaine de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 2

Cf. Fiches Architecture n°5 et n°6



Front commercial en entrée de ville à Meximieux

Contexte

La Plaine de l'Ain et du Rhône située à proximité de l'agglomération lyonnaise, traversée par des axes de communication majeurs est un territoire très dynamique en matière d'activités économiques.

La construction d'espaces économiques ne peut pas faire abstraction des paysages de plaine. Au contraire, les zones d'activités doivent s'appuyer sur les caractéristiques du paysage et s'en inspirer en matière d'échelle, d'implantation, d'architecture et de couleur. Malgré son histoire particulière, le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain prouve que des choix de mise en œuvres simples ont un impact très positif sur la qualité des paysages de zones d'activités.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte **l'objectif de qualité lors de tout aménagement d'une zone d'activités ?**
- Comment **inscrire la zone d'activités dans le paysage**? Quels sont **les enjeux importants** ?
- Comment **construire un lien fort entre ZA et ville / ZA et nature** ?
- Comment **créer des espaces publics de qualité dans les zones d'activités** ?
- Comment **requalifier ou aménager une zone d'activités** ?



Application de la chartre colorimétrique et paysagère au sein du PIPA



Exemple de zones d'activités intégrées dans la pente sans complètement en tirer partie

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant l'organisation du développement des activités économiques sur le territoire du BUCOPA.

La qualité des parcs d'activités économiques

L'insertion paysagère et environnementale

- Organiser et aménager **les transitions en continuité avec les espaces urbains**.
- Permettre une **intégration paysagère de qualité** définissant **une nouvelle lisière urbaine**
- Adopter **un parti d'aménagement** qui définit l'urbanité développée dans le parc

- **Traiter les limites, les accès principaux, les entrées de ville**
- Assurer par **des écrans visuels qualitatifs l'intégration paysagère** (extrait DOO p.127 à 129) Définir des fronts urbains intangibles dans la Plaine de l'Ain (extrait DOO p.37)

Acteurs concernés

CCI, Chambre des métiers, STAP, ADEME, DDT, aménageurs publics et privés, enseignes commerciales, collectivités locales, CAUE, CC. de la Plaine de l'Ain

cf : étude de la CCPA sur les zones d'activités

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau,...)
- ✓ Définir l'emprise de la zone d'activités en amont et s'appuyer sur les éléments naturels existants pour fixer les limites de développement
- ✓ Déterminer les espaces à ouvrir au développement des activités, entre des limites existantes, sans pour autant construire ou viabiliser tout de suite
- ✓ Privilégier la continuité avec les espaces urbains. Mettre en valeur les zones d'activités pour une valorisation des entrées de ville et de leurs abords
- ✓ Préserver les vues lointaines et proches sur les paysages
- ✓ Dessiner et/ou renforcer les lisières entre ZA / village et ZA / espace naturel pour favoriser des transitions douces et agréables entre les différentes composantes du territoire

Usages

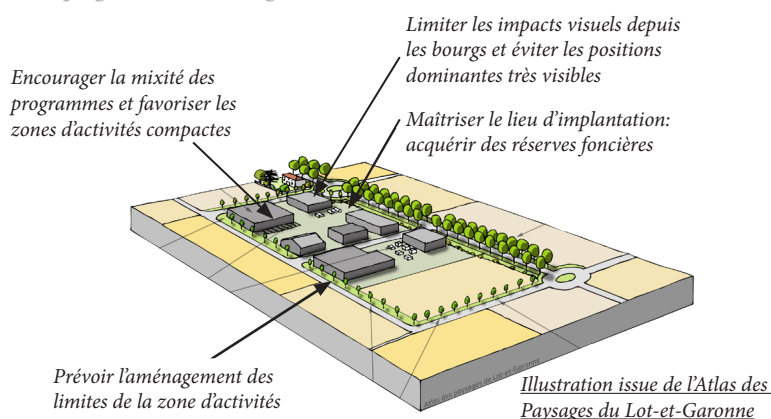
- ✓ Permettre la traversée des ZA grâce à des voiries reliées aux routes existantes et faciliter les modes doux
- ✓ Qualifier les espaces de stationnement
- ✓ Profiter de l'installation d'une zone d'activités pour dessiner et qualifier les espaces publics à disposition des habitants à proximité et des usagers de la ZA

Paysage de ZA

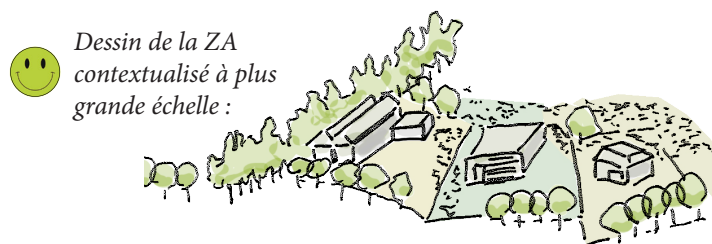
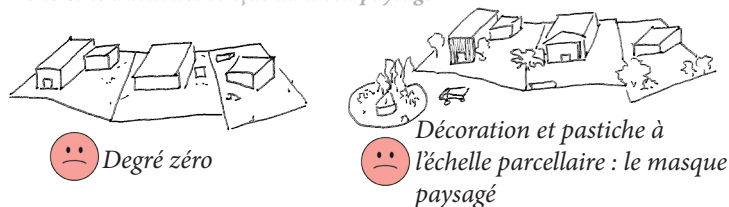
- ✓ Imposer une charte de qualité de la zone: architecture et hauteurs des bâtiments, harmonisation des enseignes, gabarit des voiries...
- ✓ Penser l'épaisseur de la ZA et la densification des constructions plutôt que la linéarité

Les bons principes illustrés

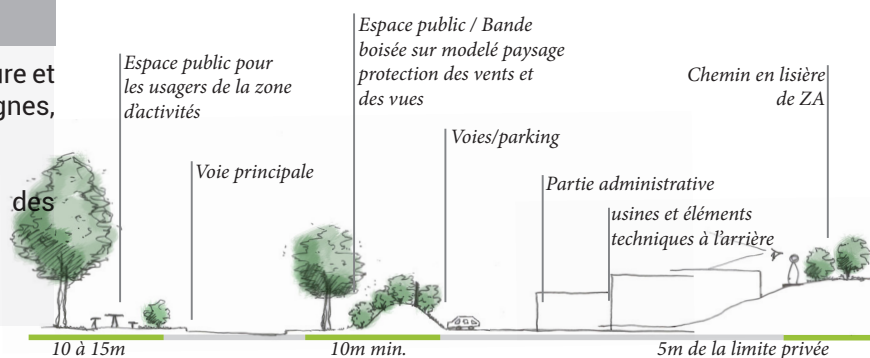
La programmation et l'organisation des zones d'activités



Une zone d'activités conçue dans son paysage



Le traitement des limites dans une zone d'activités



Cadrage et points de méthode

Qualifier les zones artisanales, d'activités et commerciales

1. Rechercher le site d'implantation le plus adapté en privilégiant une réflexion intercommunale:

Il est important de **privilégier une réflexion intercommunale** afin de répondre aux questions d'impact paysager et économique.

Une **analyse des éléments du paysage est nécessaire**: on étudiera la topographie, l'hydrographie, le rapport au parcellaire agricole ou au bâti environnant ou encore à la végétation existante.

2. Dans les PLU, les secteurs à vocation économique à urbaniser font l'objet d'OAP qui doivent indiquer des principes d'implantation des bâtiments, d'alignement ou de recul par rapport à la voie, d'emplacement des parkings et de qualification paysagère et piétonne des espaces publics et privés. Il s'agit donc de **veiller à la procédure choisie (ZAC,...), aux aspects fonciers et à une intégration du projet en amont** notamment dans le PLU (orientations d'aménagement, zone de servitude, éléments paysagers à préserver,...)

3. Dans les permis d'aménager des zones d'activités, des principes pour garantir la qualité et la cohérence des opérations doivent être demandés/inscrits: **coupes de projet, plan de composition avec principes d'implantations et d'orientation du bâti, colorimétrie et matériaux des bâtiments, gestion architecturale et paysagère des accès et limites de parcelles, ordonnancement des parkings.**

La participation d'un concepteur architecte, paysagiste ou urbaniste à la formalisation du Permis d'Aménager est **indispensable pour garantir la qualité du projet.**

Il est préférable que la **collectivité conserve la maîtrise foncière et la gestion des éléments paysagers et d'espaces publics** structurant le projet: principales haies en limites de tenements, voiries et cheminements plantés,...

4. La zone d'activités doit avoir un **règlement ou une charte** qui cadre les enseignes commerciales, les choix de plantations, les modes de gestion des haies séparatives, traitements des espaces de stationnements.

Exemple le PIPA bénéficie d'une Charte de Paysage et d'Architecture et d'une Charte Architecture et Couleur

Préconisation :

Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements de la plaine



Paysages sauvages le long de l'Ain et paysages entretenus et domestiqués dans l'étendue agricole

Contexte

La rivière d'Ain qui a donné son nom au département et qui traverse la plaine en son centre, semble oubliée, dissimulée derrière sa ripisylve.

Riche de ses milieux biologiques (brotteaux, confluence avec le Rhône, etc.) et de ses villages installés en promontoire, la rivière est un élément majeur rêvé pour améliorer l'attractivité et le cadre de vie des populations.

Révéler la rivière d'Ain pour établir avec elle un réel rapport de proximité doit être l'un des principaux objectifs du projet de territoire de la Plaine de l'Ain si l'on souhaite valoriser le territoire et renforcer son identité.



Ripisylve dense qui rend difficile l'accès à l'eau

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la trame bleue et la valorisation des paysages:

La protection des cours d'eau et de leurs abords

Les documents d'urbanisme devront contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau(...):

- ils maîtriseront l'urbanisation et les aménagements (...) afin de garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
- ils définiront des « zones tampons » ou « de recul » non constructibles, d'un minimum de 5 mètres.

Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, les documents d'urbanisme

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité

lors de tout aménagement de rivière?

-Quelle place occupera la rivière d'Ain dans la plaine en 2050 ?

- Comment concilier protection de la rivière et usages?

- Quels seraient les sites à offrir en priorités aux usagers ? (Identifier et hiérarchiser)

- Comment créer du lien entre les aménagements (urbains, loisirs, touristiques, etc.) et la rivière?



Présence de l'eau sur le territoire en lien avec les carrières et les gravières

favoriseront l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces afin de valoriser la nature en ville. (voir extrait DOO p.20 et 21)

Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée (...).

(voir extrait DOO p.145)

Acteurs concernés

CC. Plaine de l'Ain, collectivités locales, Agence de l'eau, DREAL, Conservatoire des espaces naturels en Rhône-Alpes, Fédération de pêche, SR3A, ONF, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques comme la Trame Verte et Bleue
- ✓ Créer des itinéraires de découverte depuis les villages permettant de découvrir la richesse des milieux aquatiques et naturels de l'Ain (brotteaux, confluence avec le Rhône,...)
- ✓ Profiter de l'eau sous toutes ses formes pour qualifier et aménager les cœurs de villes et villages
- ✓ Créer et entretenir les lisières entre les parcelles agricoles, la rivière d'Ain et les villages

Usages

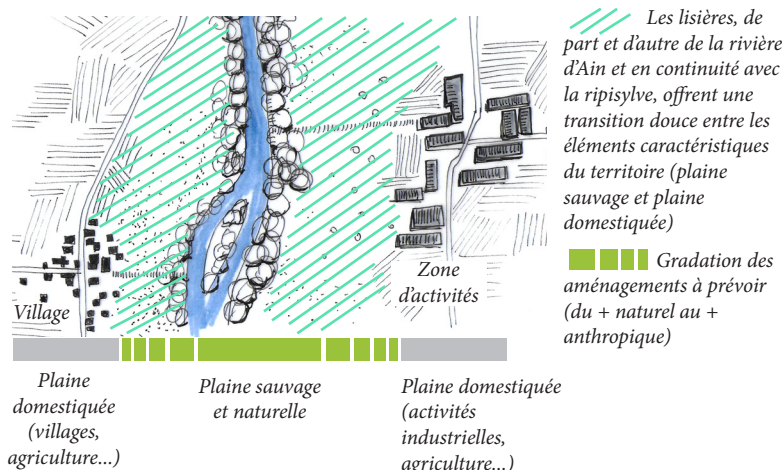
- ✓ Rendre accessible et aménager des espaces ponctuels agréables et confortables au bord des cours d'eau et des étangs issus des carrières
- ✓ Proposer des loisirs de pleine nature et des activités aquatiques sur la rivière d'Ain
- ✓ Entretenir et gérer les boisements/ripisylves pour créer des ouvertures et ainsi marquer davantage la présence de l'eau sur le territoire

Parcelle

- ✓ Maîtriser le foncier sur les espaces les plus sensibles (pression urbaine, fort impact visuel, lisières entre les villages et la rivière...)
- ✓ Offrir des points de vue sur la rivière d'Ain et le Rhône depuis les routes, les chemins, les villages,...
- ✓ Respecter le lit majeur des rivières : construire hors des zones inondables
- ✓ Aménager des lisières humides qui mettent en connexion les habitats éloignés

Les bons principes illustrés

Le traitement des lisières dans la valorisation de la rivière d'Ain



Proposer différentes activités pour rendre la rivière d'Ain attractive



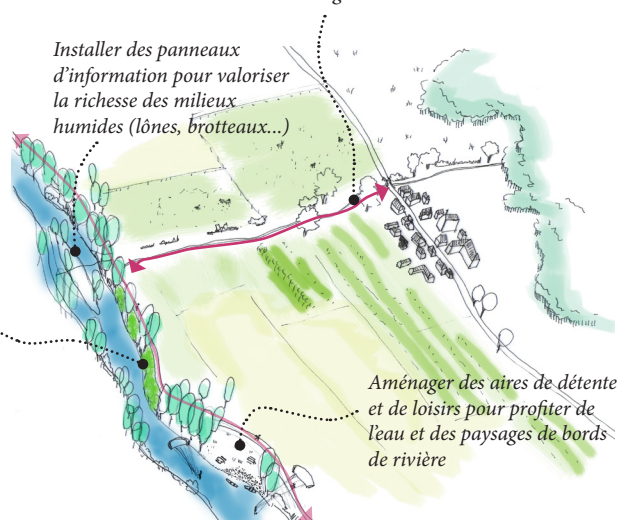
Pêche, activités sportives sur l'eau, baignade, aire de détente, promenade, etc.

Développer les connexions piétonnes le long de la rivière d'Ain et au départ des villages

Créer des connexions piétonnes et cyclables entre les villages et la rivière d'Ain

Créer des sentiers de découverte sur les abords de la rivière d'Ain en maintenant ouvert et enherbé certains tronçons pour apprécier les vues dégagées

Installer des panneaux d'information pour valoriser la richesse des milieux humides (lônes, brotteaux...)



Aménager des aires de détente et de loisirs pour profiter de l'eau et des paysages de bords de rivière

Cadrage et points de méthode

Préserver les abords des cours d'eau et les paysages

Certains **éléments paysagers remarquables** comme les boisements et les lisières peuvent être classés **au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Les PLU peuvent classer en **Espaces de Continuités Ecologiques (ECE)** des éléments de la Trame Verte et Bleue qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques (**art L.113-29 du Code de l'Urbanisme**).

Accueillir la biodiversité des rivières dans les projets d'aménagement

La prise en compte des rivières n'est pas un frein au développement urbain ou économique d'un territoire mais plutôt une démarche qualitative en faveur du cadre de vie et de l'environnement. Elle implique de s'entourer des compétences de naturalistes et/ou paysagistes au moment du projet.

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: Les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger.

Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Un Schéma régional de cohérence écologique de la Région Rhône-Alpes a été approuvé en 2014. Les SCoT, les PLU communaux et intercommunaux doivent prendre en compte les orientations du SRCE. Par ailleurs, les collectivités ont intérêt à engager des démarches d'Agenda 21.

Les cours d'eau comme support de développement touristiques et de loisirs

La Trame verte et bleue n'implique pas nécessairement la mise à distance du public et des activités humaines. Les enjeux de protection des milieux peuvent être conciliés avec des activités de loisirs et sportives (non motorisées) en lien avec les villages et les zones d'activités. Ainsi, la rivière d'Ain pourrait être support d'itinéraire de randonnée, de sentier d'interprétation, d'activités de loisirs respectueuses de l'environnement (baignade, canoë, randonnée aquatique, etc.).

Objectif de qualité : Tirer parti des deux caractères de la plaine pour dessiner des lisières à l'urbanisation

**Préconisation :
Choyer les portes d'entrée des paysages de la plaine**

**Unité de paysage de
la Plaine de l'Ain
et du Rhône**

Fiche n° 4



Des paysages agricoles et ouverts offrant des points de vue sur les coteaux habités

Contexte

La Plaine de l'Ain et du Rhône est un territoire de transit très important, comprenant de nombreuses routes, deux autoroutes (A 42 et A 432) et une ligne ferroviaire longeant la Côtère de l'Ain.

Principales «portes d'entrée» ces infrastructures sont de véritables vitrines sur les paysages de la plaine.

Afin d'inviter les usagers à découvrir la grande diversité de la plaine, aussi bien sauvage qu'aménagée, et à se détacher de l'image industrielle et économique, la route doit tisser des liens forts avec le territoire dans lequel elle se trouve et s'imprégner des éléments du paysage local : relief, végétation, constructions. L'objectif est triple : assurer la sécurité des usagers, mieux intégrer la route au paysage et mettre en valeur son environnement proche et lointain.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'**objectif de qualité lors de tout aménagement d'infrastructures routières, de sorties d'autoroutes, d'entrées de villes, de ponts...** ?
- Comment **donner envie ou inviter les usagers à venir ou revenir sur le territoire** ?
- Comment **aménager des espaces de qualité en lien avec les axes routiers pour accueillir les usagers** ?



Pont permettant d'apprécier les paysages de la plaine



La centrale du Bugey comme élément de repère du territoire

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la valorisation des paysages depuis les axes de transport et aux entrées de ville :

Améliorer la qualité des entrées de ville

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des prescriptions qui permettent la mise en valeur et la qualification esthétique de ces espaces. (voir extrait DOO p.103)

Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais

aussi depuis les parcours de randonnée ou les chemins de découverte. (voir extrait DOO p.149)

Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

Acteurs concernés

Collectivités locales, CC. Plaine de l'Ain, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), l'Etat et les concessionnaires d'autoroutes, CAUE.

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Hiérarchiser les voies en fonction de leur rôle ou de leur statut : traversée, voie rapide, itinéraire de promenade,... et choisir quels sont les linéaires ou les points particuliers à mettre en scène
- ✓ Ouvrir les points de vue depuis les routes afin de révéler et faire découvrir l'immensité de la plaine, la rivière d'Ain, les reliefs bordant le territoire et les silhouettes villageoises
- ✓ Valoriser et identifier les entrées comme vitrine des villages traversés
- ✓ Donner à voir les ambiances paysagères traversées depuis les routes et définir de grandes séquences à valoriser sur l'ensemble du linéaire routier
- ✓ Garantir des vues et mettre en scène le grand paysage depuis les croisements, les P+R, les entrées/sorties d'autoroute...

Usages

- ✓ Entretien et valoriser les bords des routes et des chemins (planter, défricher...) afin de ponctuer les trajets des usagers
- ✓ Maintenir ou créer des réseaux de mobilités douces entre les villages et des passerelles piétonnes et cyclables permettant de relier les espaces urbains et les zones d'activités de part et d'autre de la rivière d'Ain
- ✓ Installer des aires de stationnement plus régulièrement au bord des routes pour faciliter l'arrêt et permettre la contemplation sur le paysage

Parcelle

- ✓ Créer une palette végétale identique ou similaire à celle des milieux proches (forêt, agriculture, rivière,...) pour tout aménagement paysager
- ✓ Intégrer et soigner davantage les entrées/sorties d'autoroute qui sont des infrastructures conséquentes dans les paysages de plaine

Cadrage et points de méthode

Qualifier les entrées de ville

Vitrines économiques et commerciales, les entrées de ville sont des sites stratégiques pour le développement des activités. Depuis 1997, l'article L111-8 du Code de l'urbanisme ou amendement Dupont renforce la réglementation et engage les collectivités à réfléchir sur la qualité urbaine et paysagère de leurs entrées de villes et à mener des projets d'aménagements soignés autour des voies.

Limiter les constructions le long des axes importants

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

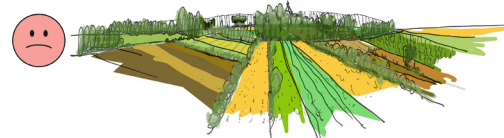
Toutefois, les documents d'urbanisme (type PLU) peuvent fixer des règles d'implantation différentes lorsque ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité

Les bons principes illustrés

Une entrée de ville maîtrisée



La silhouette de la ville est dissimulée derrière des rideaux d'arbres non entretenus



La ville ne semble pas se disperser, ce qui permet de voir se dessiner la silhouette dans ce paysage ouvert, qui «raccorde» les différents éléments de paysage entre eux



Ouvrir les bords des routes pour révéler l'immensité de la plaine agricole et la rivière d'Ain

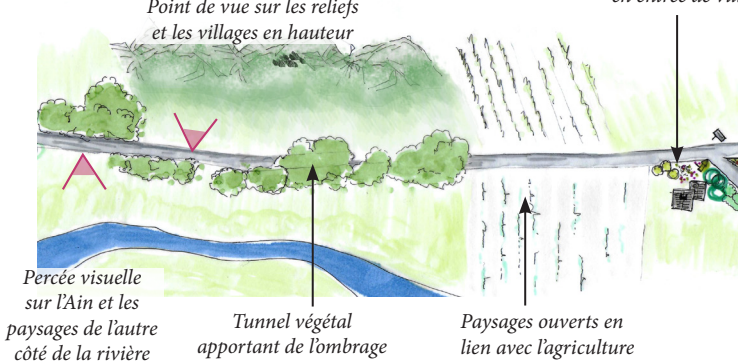
Des fenêtres sont aménagées au bord des routes pour donner à voir les paysages de la plaine



Des portions de routes diversifiées permettant d'apprécier les paysages de la plaine

Point de vue sur les reliefs et les villages en hauteur

Abords de voirie aménagés et fleuris en entrée de ville



architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Améliorer le paysage des routes

Les abords des routes doivent être valorisés afin de permettre aux usagers d'apprécier les paysages traversés tout en prenant en compte les questions de sécurité et d'entretien (recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossé de protection...).

Les alignements, les lisières et les éléments paysagers remarquables peuvent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) ou être classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Valoriser les paysages

La SAFER en application des articles L143-1 et 2 du code rural peut instituer une **préemption** pour « la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvée par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics »

Objectif de qualité : Tirer parti des deux caractères de la plaine pour dessiner les lisières à l'urbanisation

**Préconisation :
Préserver l'identité des villages
et réutiliser les formes traditionnelles**

**Unité de paysage de
la Plaine de l'Ain et du
Rhône**

Fiche n° 5

Les préconisations architecturales de cette unité sont établies sur le cas de Chazey-sur-Ain. Elles restent valables sur l'ensemble des communes de l'unité de paysage.

L'implantation du village

Chazey-sur-Ain est une commune implantée depuis le moyen-âge (XIIème siècle) et située sur la rive Est de la rivière d'Ain, à environ 20km au nord de son confluent avec le Rhône, dans l'axe routier reliant Lyon à Genève. Le bourg ancien avec son château domine un méandre de la rivière. Chazey-sur-Ain était autrefois enfermée dans une enceinte dont on trouve quelques restes.

L'habitat est essentiellement groupé entre le bourg et ses hameaux (Rignieu-le-Désert, L'Hôpital, Luizard et le port de Loyes). L'essentiel du bâti visible actuel du coeur de la commune existait déjà au XIXème siècle.

Cet ensemble compact et homogène, rivé à l'Ain, s'est vu développée ces dernières décennies au sud, et au nord-est, sous forme d'habitat individuel et de lotissements.



Bâti ancien (Cad. napoléonien)

Constructions récentes



◀ Cartes postales anciennes

▼ Vue depuis les coteaux



Préconisations :

- Maintenir les structures des tissus anciens (voirie, densité bâtie, gabarits ...)
- Maintenir un lien avec le paysage (la rivière, les coteaux, l'écrin de verdure).

Usages du bâti traditionnel

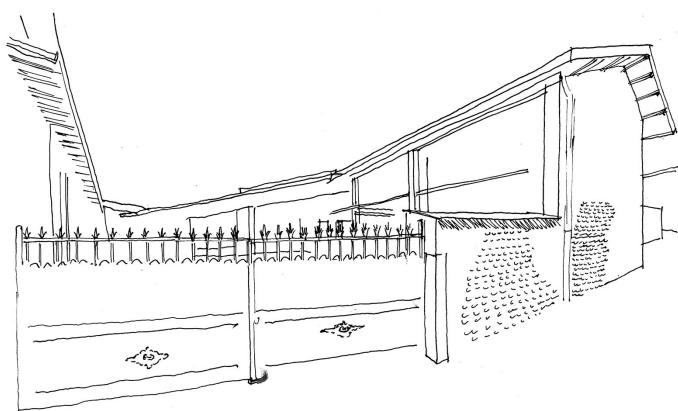
Il existe encore beaucoup de maisons datant du XIX^{ème} siècle au coeur de la commune.

Ces maisons sont en général de faibles volumes, couverts à deux pans. Le bâti est prioritairement situé en front de rue et ruelles qui le desservent.



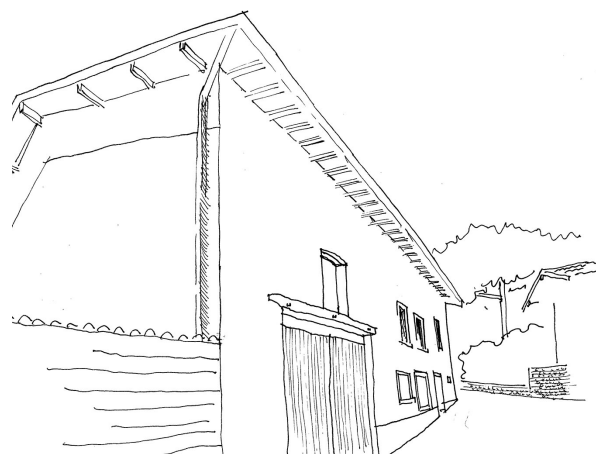
Formes architecturales

Trois types de bâtiments sont identifiables :



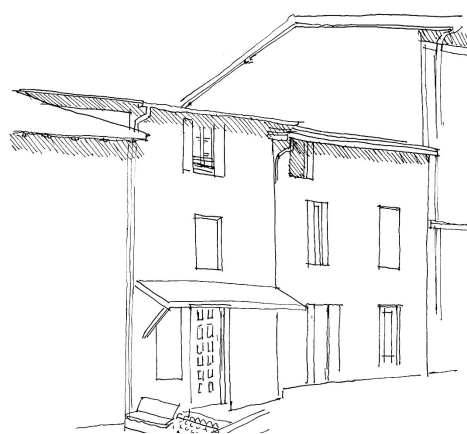
1- La maison de polyculteur

Consituée d'une première bâtisse et d'une cour; une deuxième bâtisse s'est souvent développée soit perpendiculairement, soit parallèle à la première, créant les conditions d'un véritable enclos; le portail principal reliant la cour directement à la rue.



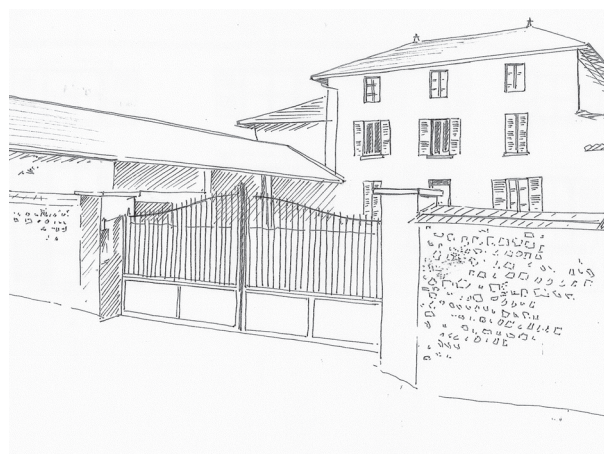
3- La grange «urbaine»

En bande, en alignement sur rue. Locaux à usage agricole dans les centres urbains.



2- La maison de ville

Constructions mitoyennes avec façades ordonnancées et se tiennent de chaque côté de la rue.



3- La maison de Maître

Sur cour ou sur rue, elle présente une façade composée et des éléments de décors.

Préconisations :

- Conserver la volumétrie des bâtiments anciens qui constituent le village.
- Préserver les éléments qui font leur identité architecturale.

Objectif de qualité : Tirer parti des deux caractères de la plaine pour dessiner les lisières à l'urbanisation

Préconisation:

Valoriser l'architecture traditionnelle

Unité de paysage de la plaine de l'Ain et du Rhône

Fiche n° 6

Les murs

Nombre de maisons sont en galets, offrant un caractère particulier aux murs, par l'alternance des sens de pose. Cela est à faire valoir. Les chaînages et encadrements des portes et fenêtres sont très souvent en pierres taillées appareillées. Le brique et le bois sont parfois utilisés.

Le pisé est généralement parfois utilisé pour quelques maisons, parfois utilisé pour quelques maisons, parfois enduit, parfois apparent, notamment sur les façades protégées. Cela est également à faire valoir pour l'animation de la façade.

En pied de façades, il faut éviter d'étanchéifier le sol par un trottoir ciment. Des exemples déjà pratiqués montre qu'il est possible de respecter une bande 50cm environ pour des gravillons, ou de l'herbe.

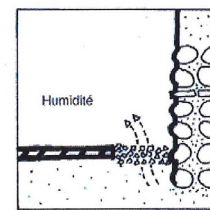
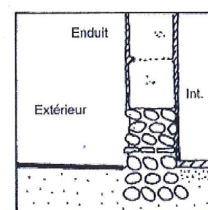
• Les murets

Dans le cœur de village, les bâtiments sont construits presque systématiquement en alignement sur la rue.

Les murs de clôture, souvent construits en galets, permettent d'assurer la continuité bâtie depuis la rue et participent largement à l'identité au bourg ancien.

Préconisations :

- *Application d'un enduit traditionnel. Celui-ci doit être simplement brossé afin de laisser apparaître les têtes de pierre en transparence, sans créer de sur-épaisseur.*
- *Conserver les murs de clôtures existants*



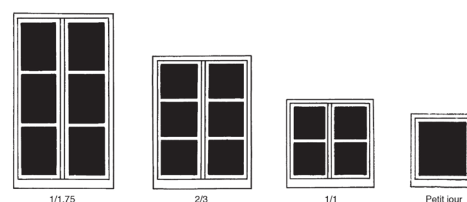
Les ouvertures

Les maisons anciennes ayant peu d'ouvertures ou de petites dimensions, la luminosité intérieure est insuffisante.

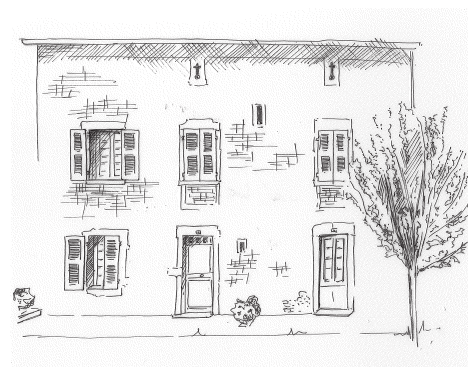
Afin d'améliorer les conditions d'éclairéments, tout en évitant des travaux trop conséquents et onéreux, il convient de tirer profit du volume bâti déjà existant. Il y aura gain à ouvrir d'anciennes baies bouchées, et de réfléchir sur l'organisation intérieure pour bien définir les pièces qui ont le plus besoin d'être éclairées. Ces deux points respecteront l'équilibre des façades, ainsi que les structures principales du bâti. Malgré tout, si une modification est nécessaire, il faut privilégier le sens vertical, dominant dans l'architecture traditionnelle.

Préconisations :

- *Conserver les proportions des ouvertures et les encadrements.*
- *Restituer les volets bois traditionnels.*
- *Conserver et entretenir les portes anciennes.*
- *Privilégier les menuiseries bois ou aluminium - Eviter le PVC.*



Proportions des ouvertures



La toiture

Les toits sont en général à deux pans, de faible pente (30 à 45%, soit 16 à 25°). Dans la mesure où nombre de maisons sont anciennes, elles devaient être originellement couvertes de tuiles canal, ce qui a défini les pentes. Par la suite, les tuiles mécaniques plates, et parfois des plaques de fibrociment gris les ont très souvent remplacées.

Il conviendra, dans le meilleur des cas, de réutiliser des tuiles de récupération comme des tuiles à crochet. A défaut, on choisira des tuiles à crochet. A défaut, on choisira des tuiles neuves demi-rondes à emboîtement de couleur rouge-brun, rouge flammé ou rouge nuancé. Les forêts laisseront apparaître les solives de rive qui rythment l'ensemble.

Préconisations :

- Favoriser la tuile canal traditionnelle lors de réfection de couvertures.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.
- Les souches de cheminées méritent d'être maçonnées.
- Les sous-faces visibles ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.



Les extensions urbaines

Dans un territoire dynamique et attractif, il est nécessaire d'accueillir la population dans les extensions urbaines. Au vu des enjeux environnementaux, de cheminements, de paysage et de cadre de vie, ces extensions doivent être mesurées et réfléchies.

La qualité du projet de la zone à urbaniser est fondamentale, car il doit à la fois répondre à la question de l'insertion de ce nouveau quartier et à la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Préconisations :

- Favoriser une densité adaptée à la silhouette du village.
- Préserver la qualité paysagère
- Offrir une bonne articulation avec la trame bâtie existante et un cadre de vie agréable en continuité du village.
- Rendre lisible les effets de limite entre partie urbanisée et milieu naturel environnant.

Village de Chazey-sur-Ain/ Plan ortho



Exemple d'un nouveau quartier...

- Accroche au centre ancien,
- Formes architecturales adaptées
- Traitement qualitatif des espaces publics - cheminement piétons, stationnement...

Article L.151-18 du code de l'urbanisme :

le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

ANNEXE VI

FICHES CONSEIL BUCOPA / CAUE

Principes d'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti

CONTEXTE

En 2020, les bâtiments représentent près de la moitié de l'énergie consommée en France (source ADEME).

Dans un contexte de changement climatique dû aux émissions de gaz à effet de serre, il devient plus que jamais nécessaire de **réduire notre consommation** et de **remplacer** progressivement les **énergies fossiles par des énergies décarbonées et renouvelables**.

Le développement sur le territoire BUCOPA de **systèmes de production d'énergies renouvelables** sur les

nouvelles constructions et sur le bâti ancien, en complément de **l'amélioration de l'efficacité énergétique** des bâtiments est une priorité.

Qu'ils soient collectif ou individuel ces systèmes de production d'énergie, doivent **s'intégrer dans le paysage et l'environnement architectural**.

C'est pourquoi un projet d'installation doit faire l'objet d'une **réflexion globale** envisagée sous l'angle technique, architectural, patrimonial, paysager et environnemental.

Diversité des systèmes de production

Il existe aujourd'hui un panel de plus en plus sophistiqué d'unité de production énergétique individuelle destiné à la production d'électricité ou de chauffage. Parmi eux les **capteurs solaires** sont les plus représentés. On distinguera les panneaux solaires thermiques des panneaux solaires photovoltaïques.

L'aérothermie en particulier les **pompes à chaleur** (PAC) air/air ou air/eau constituent également une autre modalité de production énergétique renouvelable.

Enfin **l'éolien** individuel se développe.

PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES

- Production de chaleur.
 - Capteur tubulaires et en pan vitré.
 - Coloris : bleuté-irisé, noir, brun ou rouge.
- Orientation optimale panneaux : 45 °, plein sud**

PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES

- Production d'électricité.
 - Cellules photovoltaïques.
 - Coloris : bleuté-irisé, noir, brun ou rouge.
- Orientation optimale panneaux : 30 °, plein sud**

AÉROTHERMIE

- 2 types : aérothermie air/air (climatiseurs réversibles) ou air/eau, et géothermie eau/eau ou sol/eau.
- **Production de chaleur et de froid.**
- Coloris : aérothermie généralement clair (blanc, beige, gris), géothermie invisible

Enjeux et principes d'intégration par typologies

CENTRES ANCIENS

ENJEUX : Forts enjeux patrimoniaux et architecturaux

PRINCIPE D'INTERVENTION :

Protéger pour mettre en valeur un patrimoine urbain et architectural attractif.

QUARTIER PAVILLONNAIRE

ENJEUX : Les enjeux architecturaux sont réduits mais l'impact sur la valeur d'ensemble et le paysage doit être finement analysé.

PRINCIPES D'INTÉGRATION : Gérer l'impact des installations en fonction du contexte.

ZONE AGRICOLE

ENJEUX : Domaine agricole traditionnel à grande valeur architecturale dans un paysage préservé.

PRINCIPES D'INTÉGRATION: Créer pour préserver le bâti traditionnel de tout impact.

MAISON DE VILLE & FAUBOURG

ENJEUX : Ensemble urbain du XIXe en continuité avec le centre ancien. Enjeux patrimoniaux forts.

PRINCIPES D'INTÉGRATION: Accompagner le bâti existant avec intelligence et exigence.

ZONE D'ACTIVITÉ

ENJEUX : Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville. Impact paysager fort.

PRINCIPES D'INTÉGRATION: Optimiser pour rendre productive de grandes surfaces du toit et sol.



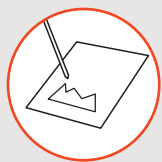
CONSULTER LA LÉGISLATION

Compatibilité avec documents d'urbanismes et périmètres de protection.



DÉFINIR SES BESOINS

Quelle production (chaleur, électricité), pour quel usage, et combien de résident ? (etc.)
=Dimensionner l'installation



EVALUER LES GISEMENTS & LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES

- Évaluation de la pertinence du gisement énergétique (diagrammes solaires) pour construction et bâtiment existant.
- Évaluation - diagnostic des performances énergétiques dans le cadre d'un bâtiment existant

• Conception bioclimatique (solaire passif) dans le cadre d'une construction.



SOIGNER L'INTÉGRATION

- Faire appel à un architecte-conseil et/ou un architecte pour améliorer son projet.

CAPTEURS SOLAIRES

• DIMENSIONS

-> Choisir des tailles de capteurs qui ne déséquilibrent pas la composition du bâti. Il existe des dimensions très variées allant de la tuile aux grands panneaux.

• DISPOSITIONS

-> implantation dans un rampant de toiture préférentiellement sud (choisir l'orientation la plus favorable en fonction des différentes contraintes: esthétiques, optimisation du rendement, présence de masques ...)

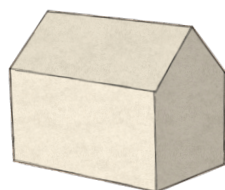
-> S'inspirer des lignes de force du bâtiment pour positionner les capteurs, lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percements (portes, fenêtres...),

-> Ne pas disperser les capteurs, éviter le fractionnement, le mitage des couvertures.

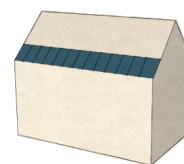
-> Eviter les dispositions complexes types U ou L - conserver l'unité du pan de toiture, privilégier des formes simples et rectangulaires.

-> Respecter les pleins et les vides, préférer un positionnement symétrique des capteurs vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...)

-> Intégrer finement les capteurs au nu de la couverture (sans créer de surépaisseur), respecter le profil surfacique (pose sur des tuiles courbes déconseillée). A l'égout/ au faîtage/ le long de la rive, de préférence sur un appentis/ annexe avec un toit moins haut.

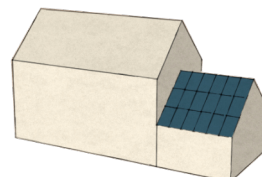


Installation panneaux solaires.



Regrouper sur rive

OU



Regrouper sur appentis

POMPES À CHALEUR

• EMPLACEMENT

-> Installer le dispositif dans une partie la moins visible du domaine public : en retrait de la façade dans une niche, derrière une ventelle, sous un appentis/ bucher ou au niveau du sol.

-> Lorsque cela est possible : créer un abri multifonctionnel.

-> Eviter les cours intérieures habitées

-> Eviter de diriger les extracteurs vers un habitat voisin proche (impact sonore - entre 46dB à 60dB- et visuel)

• INTÉGRATION ESTHÉTIQUE & ACOUSTIQUE.

-> Masquer à la vue par une grille ou des ventelles, ou enfin par la création d'un appendice bâti, suffisamment important et intégré pour qu'il n'apparaisse pas lui-même comme une verrue supplémentaire.

-> Créer un mur acoustique dissimulant l'appareil et employer des patins anti-vibration pour limiter l'impact sonore.

-> Disposer des brise-vues en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur.

-> Intégrer le système dans le bâtiment avec un masque en façade.

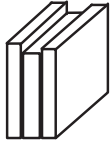


Code de l'Urbanisme Article L.111-6

De manière à encourager le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur le bâti ancien et les nouvelles constructions, **le code de l'urbanisme dans l'article L.111-6 rend inopposables les dispositions du PLU interdisant l'utilisation de matériaux ou de procédés de construction permettant la production d'énergie renouvelable** correspondant aux besoins de la

consommation domestique de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernés.

Il précise cependant que le PLU peut comporter des **prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale** du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



LE RÈGLEMENT

La possibilité offerte au règlement de prescrire la production d'énergies renouvelables est expressément prévue à l'article L.151-21 du CU : « **Le règlement peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci** ». Cet objectif peut sous-tendre bon nombre de prescriptions, qui peuvent être imposées dans tous les zonages du PLU et dans presque tous les articles du règlement écrit.

Le règlement peut favoriser à la fois **l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, l'adaptation aux contraintes et opportunités climatiques et la valorisation des ressources énergétiques**, de diverses manières, notamment en :

- prévoyant des **autorisations de dépassement de la hauteur maximale des constructions** pour l'installation d'équipements d'énergies renouvelables (L. 151-28 3^e et complété par l'alinéa 2 du L. 151-29 et le 1^{er} alinéa du L. 151-29-1 du CU), et complété par l'article R.151-42
- dérogeant aux règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments ou des toitures pour **favoriser l'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables** (L. 152-5 du CU),
- favorisant le **développement urbain des secteurs disposant d'un bon potentiel de développement des énergies renouvelables** : vent, solaire (notamment au regard des masques portés par les massifs boisés et bâtiments), géothermie ... (L. 300-1 du CU), définissant des secteurs où les constructions, installations, aménagements devront **respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées** (L.151-21 du CU),
- permettant les **installations de production d'énergies renouvelables dans les secteurs agricoles et naturels** les mieux exposés (L. 151-11 du CU), etc.

Les dispositions permettant de développer les énergies renouvelables dans le PLU



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les grands principes d'urbanisation et d'aménagement des extensions urbaines (zone AU) doivent être définis et décrits par des OAP, rendues obligatoires par les lois Grenelle.

Au titre du L. 151-7-1^o du CU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent « **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune** ».

Les OAP peuvent aussi permettre de **préciser les modalités de requalification** de quartiers existants et **fixer les principes d'un aménagement économe et propre en énergie** :

- de manière indirecte, en abordant des thématiques susceptibles d'avoir un impact sur **les dépenses énergétiques et l'approvisionnement énergétique** ;
- de façon directe, en confortant **l'intégration de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti**.

Le CU n'affiche pas directement d'exigence pour aborder la question énergie - climat dans les OAP, mais le **format et le statut juridique des OAP** peut permettre de cadrer les aspects énergétiques des secteurs stratégiques de développement et de renouvellement, en présentant les **principes d'urbanisation et d'aménagement** des secteurs à urbaniser ou les démarches favorables à la maîtrise de l'énergie et à la prise en compte des atouts climatiques des zones en fixant des objectifs de production par secteur.

QUELLES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION D'UN PLU POUR INTÉGRER CES DISPOSITIFS ?

Hormis la **révision générale**, une **procédure de modification simplifiée** peut suffire pour intégrer des dispositions favorisant le déploiement des énergies renouvelables, dans la limite où l'intégration des questions énergétiques :

- **ne modifie pas les orientations du PADD ; ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne porte pas atteinte à une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels** (Article L153-31 du CU relatif à la procédure de révision) ;
- **ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ne diminue pas ces possibilités de construire ; ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser** (Article L153-41 du CU relatif à la procédure de modification).

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES PRÉALABLES POUR LE PETITIONNAIRE

Dans le cadre de l'installation de tous types de capteurs solaires:

- une **déclaration préalable (DP)** (cerfa 13703-08), déposée en mairie, est obligatoire lors d'une installation sur un **bâti existant**. Cette déclaration doit être accompagnée d'un plan de situation du territoire, d'un plan masse, et d'une représentation de l'aspect extérieur des ouvrages pour permettre au service instructeur d'apprécier l'intégration architecturale du projet.
- Dans le cadre d'une construction neuve, un **permis de construire (PC)** (cerfa 13406) est obligatoire. Il sera également accompagné d'un plan de situation du terrain, d'un plan masse, de plans en coupe, des plans des façades et des toitures, d'une notice architecturale et paysagère indiquant le contexte de l'opération, de documents graphiques montrant l'intégration architecturale du projet et de documents photographiques. Les dispositions générales du PLU indiquent les contraintes à respecter.

NB : dans le cadre d'une installation sur un immeuble ou en copropriété, il faut obtenir l'autorisation d'effectuer les travaux auprès des copropriétaires.

Dans le cas particulier **d'espaces protégés** ou **réglementés** (périmètre de Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable, Sites classés et inscrits ...) l'autorisation de travaux est systématiquement soumise à **l'avis préalable** de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et appréciée au cas par cas.

NB : Le projet est situé dans les abords d'un **Monument Historique** s'il se trouve à une distance inférieure ou égale à **500 mètres** du monument. Le projet est considéré dans son champ de visibilité s'il vérifie l'une des trois conditions suivantes :

- Le projet est vu depuis le monument historique ;
- Depuis le projet, on peut voir le monument historique ;
- Depuis un troisième point, on voit à la fois le projet et le monument historique.

C'est la raison pour laquelle des vues lointaines sont demandées dans les dossiers de demande d'autorisation.

ACCOMPAGNEMENT DE PROJET

Pour vous assurer de la qualité d'insertion de votre projet, faites appel à des professionnels, consulter un **architecte et/ou un architecte-conseil**.

Vous pourrez également disposer d'un accompagnement technique auprès de votre **agence locale de l'énergie et du Climat** ou consulter la **Direction Départementale des Territoires**.

Pour aller plus loin

- 18e Rencontre Interprofessionnelle – jeudi 21 octobre 2021 à Saint Vulbas // **Produire son électricité : une réelle source d'économie d'énergie** - Ainterpros du bâtiment durable
- **Guide des capteurs solaires** en Languedoc-Roussillon, CAUE de l'Aude, 2015 disponible : https://www.les-caue-occitanie.fr/sites/default/files/fichiers/ressource/field_fichiers/livret_guide_des_capteurs_2018_light.pdf
- **Guide d'intégration des installations solaires sur le bâti** dans les Hautes-Pyrénées, DDT Hautes-Pyrénées 2020, disponible : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/guide-dintegration-des->

installations-solaires-sur-le-bati-dans-les-hautes-pyrenees

• **Guide de prise en compte de l'énergie dans les PLU**, éléments de méthode et exemples; SCOT de la Tarentaise Vanoise : <https://www.tarentaise-vanoise.fr/wp-content/uploads/2018/01/Guide-PLU-ET-ENERGIE.pdf>

• **Loi transition énergétique pour la croissance verte** (TECV) du 17 août 2015 : <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte>

• **Loi Energie Climat** du 8 novembre 2019 : <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-energie-climat>

CONTACTS

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ain (CAUE 01)



34 Rue du Général Delestraint,
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 11 31

Agence Locale de l'Énergie et du Climat de l'Ain (SPL ALEC Ain)



102 Bd Édouard Herriot
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 45 16 46

Direction départementale des Territoires de l'Ain



23 Rue Bourgmayer,
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 45 62 37

Association Départementale pour l'Information sur le Logement de l'Ain (ADIL 01)



34 Rue du Général Delestraint,
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 82 77

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ain (UDAP 01)



23 Rue Bourgmayer,
01000 Bourg-en-Bresse



Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ain

34 rue Général Delestraint
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 11 31

contact@caue-ain.com

www.caue01.org



Château de Chazey-sur-Ain

01 150 CHAZEY SUR AIN

04 74 61 90 10

contact@bucopa.fr

<http://bucopa.fr/>

Optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

CONTEXTE

Le territoire BUCOPA est soumis à une croissance démographique régulière qui s'accompagne nécessairement d'un **besoin croissant en logements diversifiés** et dont le corollaire est une **forte pression foncière**.

Les évolutions législatives successives depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000 insistent sur la nécessité de **concilier production de nouveaux logements et limitation de consommation d'espace** en s'orientant vers des projets urbains

intégrant les problématiques de **développement durable** et de **préservation de l'environnement**.

La **loi Climat et Résilience d'août 2021** fixe désormais l'objectif national de **zéro artificialisation nette** à horizon 2050 qui devra se décliner prochainement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Dans ce contexte, il convient d'accompagner les acteurs du territoire dans la définition des projets urbains favorisant l'optimisation des enveloppes urbaines existantes, tout en repensant la qualité d'usage et environnementale de ceux-ci.

Qu'est ce que l'optimisation foncière ?

On entend par optimisation foncière un processus de densification douce par **production de logements**, sur des terrains déjà bâtis, généralement individuels. Ces terrains représentent un gisement foncier mobilisable au sein de **l'enveloppe urbaine existante**.

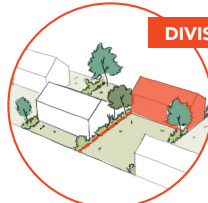
La densification douce émerge généralement d'**initiatives privées**, mais est néanmoins encadrée par la collectivité dans le cadre de **son projet urbain**.

Ce processus peut être mobilisé dans différents contextes urbains (quartiers anciens, lotissements...) en ville comme dans les secteurs périurbains et ruraux.

Tout l'enjeu de la densification douce, dans le cadre réglementaire qui s'impose, est de permettre **une maîtrise et une optimisation intelligente des ressources foncières**.

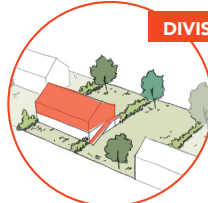
Diversité des formes de densification

DIVISION PARCELLAIRE



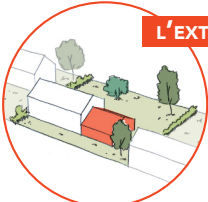
Elle correspond à la construction d'habitat après division foncière d'une propriété accueillant déjà une ou plusieurs maisons individuelles. (démarche « **BIMBY®** » par exemple).

DIVISION PAVILLONNAIRE



Elle correspond à la construction d'un habitat sur une parcelle déjà bâtie, mais sans division foncière. La **division pavillonnaire** est le découpage interne d'une maison individuelle pour créer plusieurs logements distincts.

L'EXTENSION / SURÉLÉVATION



Cette solution met en avant **l'extension du volume existant**. Elle offre ainsi des possibilités de rénovation du bâti existant. Elle est néanmoins généralement contrainte par les dispositifs réglementaires en vigueur et les contraintes techniques.

Pourquoi densifier et quelles plus-values

Permettre le développement de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Limitier la consommation énergétique et les coûts en mutualisant notamment les équipements (chauffage, assainissement, éclairage public...).

Limitier les transports et faciliter la mobilité en développant notamment les déplacements doux.

Améliorer le niveau des services urbains

Introduire de la mixité d'usages : habitats, voirie interconnectée, cheminements doux, espaces publics, trames vertes (etc.)

Protéger les terres naturelles et agricoles de l'artificialisation des sols en contenant l'étalement urbain.

Elle participe ainsi à l'amélioration du cadre de vie et va dans le sens du soutien aux centralités urbaines et rurales.

Recomposer des quartiers existants Repenser l'espace public en donnant une place privilégiée aux micro-trames vertes et bleues urbaines.

Penser et planifier l'optimisation foncière au moment de la révision des documents d'urbanisme.

Une **DÉMARCHE** pro-active de la commune pour ne pas subir la densification :

0

PRÉALABLE

CONTEXTE

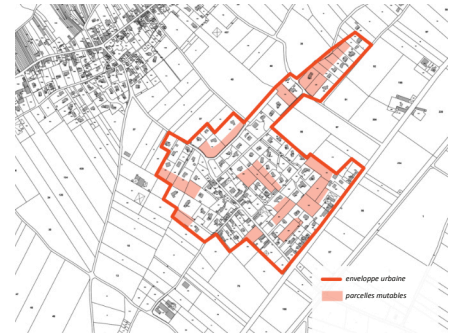
- Formes urbaines
- Fonctionnement

BESOINS

- Renouvellement de la population
- Demande de logements

En préalable à l'étude des gisements fonciers disponibles et du potentiel de mutabilité, il convient tout d'abord :

- D'étudier **l'évolution de la tâche urbaine** et d'identifier les différentes **formes urbaines**.
- Identifier les **besoins** en matière de **production de logement et/ou de renouvellement de la population** (parcours résidentiel) .



Projet fictif, identification de l'enveloppe urbaine et des parcelles mutables.

1

DIAGNOSTIC

DU POTENTIEL FONCIER

RECENSEMENT

- cartographie
- terrain
- entretiens

QUALIFICATION

- capacité d'aménagement / gisement foncier
- potentiel de mutabilité

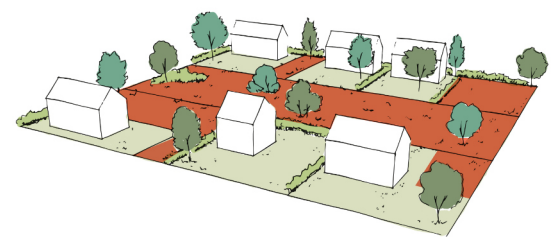
= Diagnostic du rapport de présentation.

Lors de cette première étape, il convient tout d'abord d'identifier et délimiter **l'enveloppe urbaine existante**. Il s'agit du périmètre qui circonscrit les espaces urbanisés de la commune. Au sein de ce périmètre initial, tous les espaces inconstructibles* sont extraits.

*zones non constructibles du PLU, zones de protection environnementale et des éléments remarquables (L119 du CU), contraintes liées aux activités agricoles, aux risques technologiques ou d'inondation.

Au sein de l'enveloppe urbaine, **les espaces vides constructibles** sont identifiés. NB : seront repérés en priorité les terrains dont la taille minimale approche généralement 300 à 500m². Une **vérification de terrain** est nécessaire pour identifier les accès envisageables et la morphologie des parcelles. Ce travail de terrain permettra également d'identifier **les bâtis mutables** (friches industrielles, commerciales ou artisanales, ancienne grange ...)

Cette étape met en évidence **les gisements fonciers** et le **potentiel de mutabilité**.



Simulation d'identification de gisements fonciers au sein d'un quartier pavillonnaire.

2

MISE EN FORME DU PROJET

MISE EN PERSPECTIVE

Avec les besoins, confrontation avec les enjeux urbains

= Enjeux préalables à l'élaboration du PADD, justification des choix.

PRIORISATION CHOIX STRATÉGIQUES

Secteurs à enjeux et définition des projets

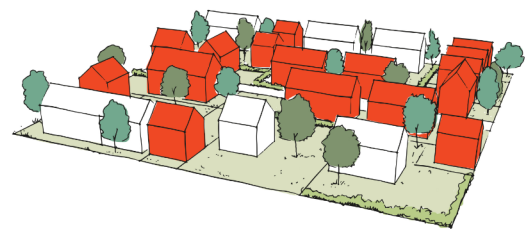
= PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

A cette étape du projet, la collectivité dispose d'une cartographie hiérarchisée des terrains susceptibles d'accueillir des projets. Il est nécessaire qu'elle identifie **les secteurs à enjeux** et plus particulièrement le regroupement de gisements cohérents à la lumière d'un ensemble de critères liés aux **caractéristiques** et à la **fonctionnalité** du site (occupation du sol, taille, organisation et occupation des parcelles, les réseaux et dessertes...). Les secteurs repérés pourront donner lieu à des projets mixtes (habitats, espaces publics, commerces...).

A ce stade il convient également de **mesurer et comparer les besoins en matière de construction** (sur la période considérée) avec **le potentiel disponible** au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La surface nécessaire pour répondre aux besoins de développement de la commune est en lien avec **les objectifs chiffrés définis par les ScoT, PLU(i) et PLH**.

Une part des surfaces seront dédiées aux dessertes et espaces publics, une part aux activités, commerces et équipements et une part aux logements. (A chaque typologie de logement correspond une densité moyenne par hectare.)



Dans le cadre d'un projet fictif, simulation d'un scénario de densification maximale et identification des enjeux, du fonctionnement et de l'aménagement du secteur envisagé.

3

MISE EN ŒUVRE & SUIVI

OUTILS

Secteurs à enjeux et définition des projets

= Traduction dans le règlement, le plan de zonage, les OAP.

SUIVI

- veille
- évaluation
- amélioration

= Application du PLU

La collectivité peut exercer une maîtrise du foncier sans forcément en être propriétaire (ex: emplacement réservé, OAP). Pour ce faire un **panel d'outils** est à disposition pour mettre en œuvre sa stratégie foncière. Les différents dispositifs peuvent être mobilisés individuellement ou être combinés.

Une fois la stratégie foncière mise en place, la **veille et le suivi** de la situation sont nécessaires. Un suivi régulier permet un **ajustement** éventuel de la stratégie afin de rester prêt à réagir aux opportunités.



A partir du tissu existant et des enjeux de préservation et d'aménagement de l'espace qui ont été identifiés, proposition d'une densification raisonnée **respectueuse de la forme urbaine existante** qui encourage **la mixité sociale et fonctionnelle** mais questionne également plus globalement la structuration du quartier. Le scénario choisi pourra être traduit dans le document d'urbanisme (OAP, règlement).

La suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) en 2014 par la loi Alur (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) a eu pour effet d'entraîner une densification immédiate de toutes les zones constructibles, sans offrir aux collectivités des possibilités de modulation de constructibilité des espaces urbains en fonction d'enjeux de planification et de protection environnementale, paysagère et urbaine.

Cependant, depuis le **Code de l'Urbanisme** a évolué en apportant des outils réglementaires permettant la spatialisation et la modulation de la densité. C'est le sens des **articles L.151-17** et suivant du code de l'urbanisme qui permettent en fonction de circonstances locales de définir **les règles d'implantation des constructions**. Il peut ainsi notamment prévoir des **règles minimales ou maximales d'emprise au sol et de hauteur** des constructions qui peuvent être modulées selon de

nombreux critères. Le règlement peut aussi imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables.

Par ailleurs, au nom de la lutte contre l'étalement urbain, il semble logique que le PLU puisse différencier la constructibilité des zones urbanisées pour renforcer la centralité urbaine. Au risque, pour les porteurs de projet, de se voir refuser de nouvelles constructions en périphérie urbaine.

C'est le sens de **l'arrêt du Conseil d'Etat** récent du **30 juillet 2021** la juridiction administrative suprême a donné raison à un PLU qui restreint les droits à construire dans certaines zones U au motif qu'elles participent à l'étalement urbain préjudiciable aux objectifs en matière d'organisation et d'aménagement de la commune.

DÉTAIL DES OUTILS

LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

- **L'acquisition à l'amiable** est le mode le plus évident de maîtrise du foncier. Il peut être judicieux pour la collectivité de s'engager dans une maîtrise foncière partielle sur des parcelles stratégiques qui conditionne l'aménagement futur de tènements. Elle peut être réalisée par la commune ou par portage d'un **Établissement Public Foncier**.

- **Le Droit de Prémption Urbain (DPU)**

Le DPU permet à la commune d'instaurer, dans un périmètre qu'elle définit, le droit et le choix d'acquérir en priorité un terrain mis en vente.

- **La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**

établit sur une durée et un périmètre limité, un droit de prémption au bénéfice d'une collectivité.

- **La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

Cette procédure permet l'acquisition de foncier sur un périmètre donné, sous couvert d'un projet d'intérêt général.

- **Les biens sans maître ou abandonnés**

L'objectif est l'acquisition d'un bien (bâti ou non bâti) par la commune. Il est possible en l'absence de propriétaire répondant à des charges foncières et d'entretien pour le bien concerné.

LES OUTILS DE PROTECTION

- **Le sursis à statuer et le périmètre d'attente de projet**

Ces dispositifs font obstacles à la réalisation de projets incompatibles avec un futur projet d'aménagement de la commune. Leur application doit être motivée et justifiée.

- **ZAP et PAEN**

La ZAP (Zone agricole protégée) permet de garantir à long terme la vocation agricole d'un secteur, même en l'absence de document d'urbanisme.

- **Les PAEN** (Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) ont le même

objectif. Ils comportent, en plus, un plan d'action.

LES OUTILS FINANCIERS

- **Taxe d'habitation sur les logements vacants**

Sur délibération du conseil municipal, la commune peut faire en sorte de soumettre à la taxe d'habitation les propriétaires de logements non meublés vacants depuis au moins deux années consécutives.

- **La surimposition des terrains constructibles ou taxe des terrains non-bâti**

Sur délibération du conseil municipal, la commune augmente la taxe foncière sur les propriétés non bâties des zones constructibles.

- **Le Versement pour Sous-Densité (VSD)**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU(i), on établit un seuil de densité en deçà duquel une taxe est due par le bénéficiaire d'une autorisation pour toute nouvelle construction qui ne respecterait pas ce seuil minimal.

- **La Taxe d'Aménagement (TA) majorée** par secteur.

Elle porte sur les opérations soumises à autorisation d'urbanisme. Elle peut être modulée en fonction des secteurs d'aménagement.

- **Le Projet Urbain Partenarial (PUP)**

Convention qui répartit la charge financière de réalisation des infrastructures et équipements publics, entre les porteurs de projet et la collectivité.

LES OUTILS DE PLANIFICATION

Le SCoT apporte des premiers éléments de cadrage. Les documents d'urbanisme locaux permettent de concrétiser cet objectif via les outils disponibles dans les différentes pièces constitutives du dossier de PLU :

- **Le zonage**

Il précise la destination de chaque partie du territoire communal ou intercommunal. Ainsi il permet de maîtriser le développement de la commune et notamment le rythme d'urbanisation. Le règlement des zones urbaines, par ses dispositions sur les hauteurs, l'emprise au sol, l'implantation des bâtiments entre eux ou par rapport aux limites séparatives, doit favoriser l'optimisation du foncier.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Dans les zones urbanisées ou à urbaniser des PLU(i), l'OAP peut préciser des dispositions portant sur les formes urbaines, la densité, les accès et dessertes, les espaces publics... Elles permettent d'assurer la cohérence urbanistique globale au sein du périmètre et en lien avec les quartiers environnants.

- **Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs**

Cette mesure permet de mieux articuler urbanisme et desserte en transports collectifs et donc de favoriser leur utilisation.

- **Les emplacements réservés pour le logement et les Servitudes de Mixité Sociale (SMS)**

Les emplacements réservés peuvent prévoir la réalisation de programmes de logements (sociaux ou non). Tout autre type de construction est alors interdit. Il est possible de spécifier un nombre de logements ou une surface de plancher à créer.

- **La mise en œuvre des dispositions des articles L.151.17, L.151.20, L.151.22, L.151.18.**

LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ

La collectivité se doit de fixer les règles et conditions d'un **développement urbain maîtrisé** de ses secteurs bâtis, en favorisant ou non la densification lorsqu'elle n'est pas opportune. Il convient de s'interroger systématiquement quant aux **incidences sur le fonctionnement urbain** et sur la **vie du quartier**. La densification, quelque soit la typologie urbaine considérée doit s'envisager **au cas par cas** afin de construire un territoire structuré, générateur de liens sociaux, de services à la population, de maîtrise des équipements publics, d'amélioration de la qualité de vie des habitants et dans un souci d'**intérêt général**. Ces dispositions se verront encadrées dans le PLU avec un règlement et des orientations d'aménagements adaptés.

Aussi il est essentiel, pour la collectivité qu'elle définisse un véritable **projet urbain** dans lequel la **densification douce** est un outil de production de logements s'inscrivant en **complémentarité** avec d'autres formes de renouvellement urbain tels que la **résorption de logements vacants**, la **densification de dents creuses**, ou encore la **mutation de friches urbaines**.

L'IMPORTANCE DE LA CO-CONSTRUCTION

La collectivité se doit encore d'organiser une **démarche de qualité**, associant des **professionnels** de l'architecture et de l'urbanisme ainsi que l'ensemble des acteurs du projet pour en garantir sa **pérennité**.

Comme tout projet urbain, un projet de densification s'élabore selon une démarche de **co-construction** réunissant la **pluralité des acteurs concernés**. Leur participation active tout au long du projet est essentielle à la réussite de l'opération et à **l'acceptabilité du projet**. De plus, elle est indispensable à la construction et au **partage d'une culture commune**, préalable à toute démarche de projet.

AIDE ET APPUI DU CAUE DE L'AIN

Ce document vise à donner des clés pour **clarifier les notions élémentaires** et **initier des pistes de réflexion et d'action**. Le CAUE peut à tout moment être sollicité pour élaborer **une étude d'opportunité** pour une commune qui souhaiterait densifier un quartier. L'étude proposée vise à définir une juste densification tout en ménageant et valorisant le cadre de vie du quartier. Dans le cadre de cette démarche, le CAUE peut également accompagner les élus dans la conduite **d'ateliers de projet** favorables à l'émergence d'une culture commune. Dans ce cadre un ensemble d'outils peuvent être mobilisés pour mener la **concertation préalable** à une opération de densification tels que des promenades urbaines, des concours photographiques, expositions, installations éphémères, élaboration de maquettes ou encore ateliers participatifs.

Pour aller plus loin

• La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des territoires
économiques volet urbanisme.

• Loi sur la transition énergétique
volet urbanisme.

• Loi Accès au logement et pour un
urbanisme rénové (loi Alur).

• Loi relative à la solidarité et au
renouvellement Urbains (décembre
2020)

• Loi Climat et Résilience (août 2021)

• Objectif « ZAN » Zéro
Artificialisation Nette : [https://
www.cerema.fr/fr/actualites/objectif-
zan-levier-integration-qualite-sols-
documents](https://www.cerema.fr/fr/actualites/objectif-zan-levier-integration-qualite-sols-documents)

• La démarche BIMBY : [https://
www.cerema.fr/fr/actualites/
densification-pavillonnaire-france](https://www.cerema.fr/fr/actualites/densification-pavillonnaire-france)

• Synthèse densification douce
maîtrisée dans l'Ain : [http://
www.ain.gouv.fr/la-densification-
douce-maitrisee-a5134.html](http://www.ain.gouv.fr/la-densification-douce-maitrisee-a5134.html)



Réflexion en atelier de travail.



- Bâti ou séquences bâties à préserver
- Préserver la qualité des espaces verts dans l'ensemble de l'îlot
- Mettre en valeur les berges du canal
- ↕ Faciliter l'accès au berges du canal
- ❄ Lieu de rencontre potentiels
- Requalification des espaces publics
- ↔ Développer les modes doux, imaginer des traversées de l'îlot

Schéma d'intention issu de la concertation de Thil.



Scénario de densification du quartier.

01
Ain
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement de l'Ain

BUCOPA
Syndicat mixte Bugy - Clédon - Plaine de l'Ain

34 rue Général Delestraint
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 11 31
contact@caue-ain.com

www.caue01.org

Château de Chazey-sur-Ain
01 150 CHAZEY SUR AIN
04 74 61 90 10
contact@bucopa.fr

https://www.bucopa.fr/

Densification : Comment répondre aux demandes ponctuelles des pétitionnaires ?

Les projets de densification émergent généralement de propriétaires privés qui pour de multiples raisons souhaitent effectuer une division de leur parcellaire en lot à vendre.

Le tissu pavillonnaire est le terrain privilégié pour ce type de projet car c'est dans celui-ci que se situe les gisements fonciers disponibles. Cependant, la densification n'est qualitative que si elle est étudiée au-delà de la parcelle et qu'elle vient conforter ou restructurer une rue, un quartier. La densification d'une parcelle n'est en effet pas toujours pertinente et mérite une étude de son contexte (structuration et fonctionnement du

quartier, accès, voisinage...) mais également des spécificités de la parcelle (forme, dimensions, topographie...).

Une étude au cas par cas, accompagnée de professionnels architectes et urbanistes est souhaitable.

Démarche : quelles questions se poser pour évaluer la pertinence d'un projet de densification ?

1/ COMPRENDRE LE CONTEXTE DE LA PARCELLE À CONSTRUIRE

Le contexte proche de la parcelle à construire doit être finement étudié pour en justifier la pertinence du projet. Il est souhaitable tout d'abord d'étudier la **typologie urbaine** dans laquelle s'insère le projet (centre ancien, faubourg, pavillonnaire...) et ainsi d'en comprendre les **caractéristiques (densité, organisation, implantation...)**. Le respect des **lignes de force** de la composition urbaine est primordial pour garantir une cohérence à l'échelle du tissu urbain. Les **covisibilités et accès** devront également être envisagés pour le respect du voisinage. A ce stade l'étude des **réseaux et des dessertes** doit être considérée pour assoir la faisabilité du projet.

2/ ETUDIER LES CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE ET DEFINIR L'IMPLANTATION DU BATI

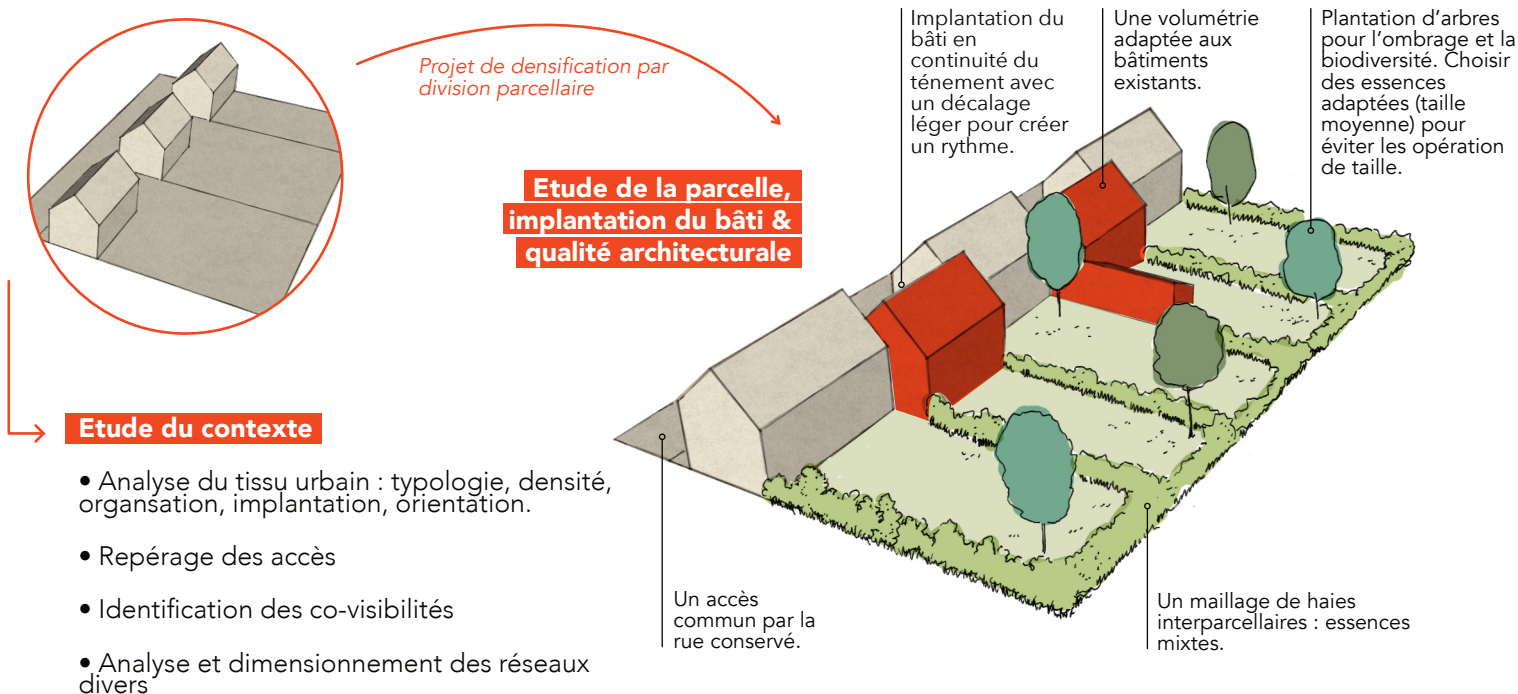
Une étude des spécificités de la parcelle est nécessaire pour déterminer l'implantation idéal du bâti. Les **dimensions et la forme** de la parcelle, le **positionnement des différents accès** mais également sa **topographie** ou encore son **ensoleillement** doivent être considérés. Ces données mises au regard du contexte de la parcelle, permettront d'évaluer la meilleure **implantation** possible du bâti et son orientation. Les **circulations** au sein de la parcelle seront également à prendre en compte pour une cohérence fonctionnelle et esthétique du projet.

3/ EVALUER LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU PROJET

Pour qu'elle soit réussie la densification doit considérer la **qualité architecturale** du projet envisagé. La volumétrie du bâtiment, sa toiture (ect.) doit être en accord avec le tissu urbain pré-existant. Les prescriptions architecturales du PLU devront être respectées. Une cohérence est recherchée. Le **traitement des limites parcellaires** et abords de la construction feront également l'objet d'une réflexion et prescriptions (haies par exemple).

4/ SOLLICITER UN AVIS ET DES CONSEILS DES STRUCTURES COMPETENTES

Pour assurer la qualité architecturale et la pertinence d'un projet il est possible et souhaitable de faire appel à des professionnels architectes et urbanistes. Dans le cadre de ses missions, le **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement** accompagne et donne un **avis gratuit** aux pétitionnaires porteur de projet d'aménagement. Lorsque le projet concerne la création de plusieurs logements, des ateliers de concertation et de co-construction pourront également être sollicités.



Traitement des lisières urbaines et périurbaines.

CONTEXTE

Le territoire du SCOT Bucopa est marqué par des **contrastes paysagers forts** à commencer par la dualité plaine-montagne mais également des densités d'occupation du sol se traduisant par typologies paysagères contrastées : urbaine, rurale et périurbaine.

Huit unités de paysages aux caractéristiques spécifiques se distinguent. Elles attestent de la richesse du territoire, structuré par des composantes hydrographiques et topographiques majeures : le Rhône et la rivière d'Ain mais également le massif du Bugey. Les spécificités du grand paysage dictent l'occupation du sol et **une diversité de motifs paysagers** compose le territoire. Motifs agricoles, urbains, forestiers, économiques, viaires

(etc.) cohabitent avec plus ou moins de cohérence fonctionnelle et paysagère.

La **transition** entre espaces de différente nature est souvent brutale, héritée d'une pensée sectorielle de l'aménagement, et parfois source de dévalorisation paysagère du territoire.

Le **traitement des lisières** urbaines et périurbaines et plus globalement de **la qualité de la mosaïque paysagère** est primordial tant parce qu'elle reflète la qualité esthétique des paysages et de son **cadre de vie** que parce qu'elle est le support de continuités éco-paysagères riches et fonctionnelles.

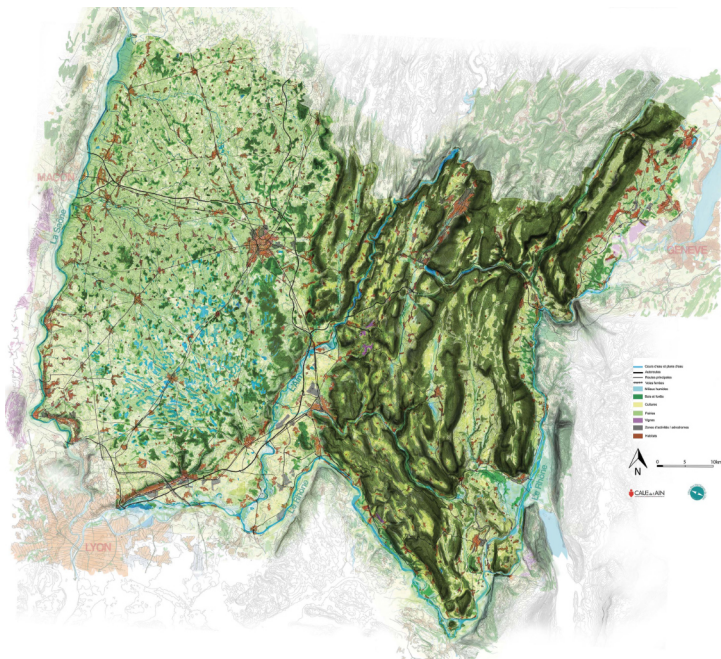
Repenser les transitions à la lumière des principes de l'écologie du paysage.

Les principes de l'écologie du paysage constituent un préalable essentiel pour comprendre les fonctions des différentes composantes du paysage et leur interrelations.

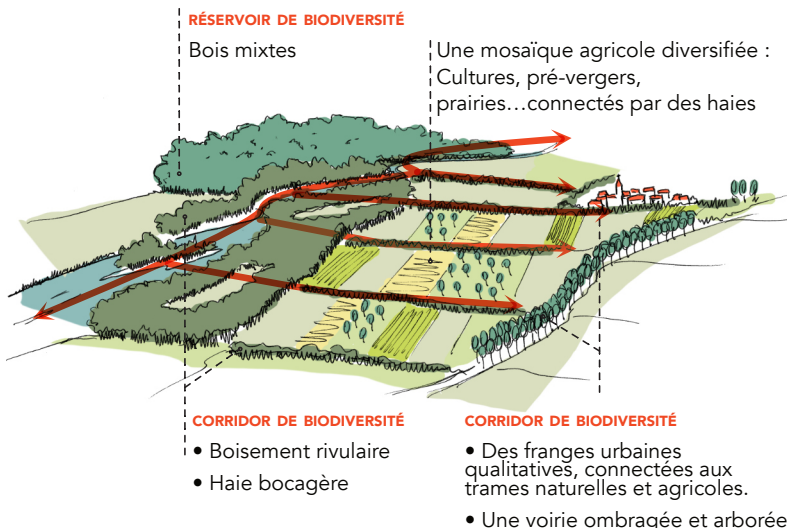
Dans un contexte où le changement climatique est de plus en plus prégnant et menaçant pour nos territoires, il est plus que jamais nécessaire de **maximiser la résilience des milieux** en adoptant des stratégies adaptées et des **solutions fondées sur la nature**. Une des clés réside notamment dans la **diversité**.

Diversité et richesse de la mosaïque de milieux alternant une diversité culturelle, d'espaces boisées, humides, ouverts (etc.) reliés par des continuités fonctionnelles : les trames. La diversité se lit à l'échelle du paysage mais aussi au sein des différents milieux où la **diversité floristique** (essences; diversité des strates: herbacée, arbustive, arborée ; associations végétales...) doit être favorisée par des pratiques vertueuses respectueuses des ressources que sont le sol ou l'eau. Ainsi une mosaïque paysagère diversifiée, composée de milieux riches et interconnectés est nécessaire au maintien d'une bonne **diversité génétique** des individus qui la compose. La diversité génétique d'une population animale comme végétale est essentielle à son adaptation qui plus est dans un milieu où les paramètres climatiques sont changeants.

Aussi il nous faut penser l'aménagement à ces différentes échelles spatiales celle de l'individu, du milieu et du paysage.



L'atlas des paysages de l'Ain reflète la diversité paysagère du territoire composé de 34 unités de paysage.



Grands principes d'interventions paysagères

Composer et intervenir avec le « grand paysage ».

Toute intervention dans le paysage doit se faire à la lumière de son contexte élargi. Les grandes composantes structurelles et fonctionnelles du paysage doivent être identifiées, comprises (histoire et dynamiques) pour être valorisées, préservées ou encore recomposées.

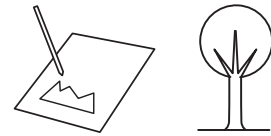
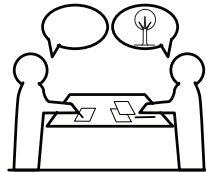
Le paysage vécu, traversé, perçu se donne à lire, il est **porteur de récit**. Ménager la qualité de cette mise en récit exige de porter une attention particulière à **l'articulation fonctionnelle et esthétique des structures paysagères** entre elles, à leur dialogue et à l'existence de **points de vue** permettant d'apprécier cette structuration spatiale. **Une étude au cas par cas** mérite toujours d'être élaborée.

Concilier harmonieusement les différents motifs de paysages

La qualité fonctionnelle et paysagère des transitions entre espaces de différentes natures nécessite d'en **comprendre les particularités et fonctions**. On distingue plusieurs catégories de motifs de paysage : des motifs anthropiques artificialisés et naturels de natures très contrastés. Il est nécessaire de veiller à **maintenir des corridors** végétalisés au sein des tissus urbains et périurbains et **d'éviter le morcellement** pour **garantir la connexion des différents écosystèmes entre eux** (trames et micro-trames vertes urbaines). Le schéma suivant propose également des grands principes d'interventions par typologies d'espaces.

Le végétal comme fil vert

Le végétal joue un rôle essentiel dans la qualité des transitions entre espaces. Outre son aspect esthétique il revêt des **fonctions multiples essentielles (services éco-systémiques)** telles que la rétention en eau et la structuration des sols, l'atténuation du vent et de la chaleur. Il est à la fois refuge mais aussi source de nourriture et de ressources pour la faune tout comme l'homme. Le végétal constitue en quelque sorte un « fil » permettant de coudre les espaces entre eux tout en soutenant une fonction. **L'emploi du végétal se doit néanmoins d'avoir un réel sens, sa gestion doit être anticipée, les essences bien choisies, adaptées au contexte et il doit respecter les écosystèmes naturels.**



ETUDIER LE SITE ET SON CONTEXTE

DÉFINIR SES BESOINS & CHOISIR LE VÉGÉTAL ADAPTÉ

PENSER & PLANIFIER LA GESTION

La connaissance du territoire est un préalable indispensable à l'action.

Il s'agit de **lire et comprendre le paysage** et sa construction pour s'inscrire dans des logiques de territoire et de site.

La connaissance des **conditions pédoclimatiques** locales est essentiel tout comme l'étude du cortège floristique en place. Dans le cadre d'une réflexion liée au végétal au sein d'une commune par exemple, il faudra évidemment veiller à prendre en considération les moyens humains et financiers disponibles pour calibrer les aménagements et leur gestion.

Enfin il est tout autant essentiel de **fédérer un écosystème d'acteurs** susceptibles d'intervenir : collectivités, agriculteurs, citoyens, associations... qui seront partie prenante du projet. Leur association dès le début de la réflexion est particulièrement importante.

Il est également essentiel de mettre en regard des moyens financiers et humains **les besoins** notamment en termes d'usages : potagers partagés, vergers communaux, cours d'écoles et aires de jeux...

On privilégiera toujours des interventions allant dans le sens de la **déperméabilisation des sols et leur requalification, l'amélioration de la gestion de l'eau et le choix d'une gamme végétale adaptée** : choix d'essences indigènes (pour les secteurs à caractère naturels notamment) on préférera toujours des **plants de provenance locale** généralement mieux adaptés aux conditions climatiques et de sols.

On recherchera un certain mimétisme avec les écosystèmes naturels, en **diversifiant les essences** et les **stratifications végétales** pour garantir la pérennité des aménagements et surtout leur fonctionnalité écologique.

Il est essentiel d'anticiper la gestion dès la phase de conception de l'aménagement et dans le choix des végétaux, il en va de sa pérennité.

A cet égard, il est particulièrement utile de définir un **plan de gestion** différenciée des espaces qui hiérarchisera les interventions de gestion et leurs modalités techniques.

Dans un contexte de raréfaction des ressources, on veillera à déployer une **intervention frugale**, privilégiant une gestion extensive de pair avec une simplification des aménagements. Il est aussi essentiel de déployer les bonnes pratiques visant à protéger et respecter le vivant et les ressources telles que les sols, l'eau. La gestion et la récupération de l'eau tout comme le maintien de sols fertiles par l'amendement organique sont autant de fondamentaux nécessaires au bon développement et à la pérennisation du végétal. Enfin, on veillera à penser l'aménagement dans une optique d'accueil de la biodiversité.

Qualifier les entrées de villes et de villages

Les entrées de communes sont des espaces sensibles, elles sont des lieux de passage et de représentation mais elles reflètent également l'image perçue de l'ensemble de la commune. Elles constituent **l'espace de transition** entre la ville et son environnement. L'entrée de ville permet **d'annoncer** et **identifier le territoire** mais également **accueillir et sécuriser** le visiteur.

L'entrée de ville est un **espace de partage** et **d'accueil** de divers usagers. Le visiteur doit pouvoir lire facilement le lieu et s'y sentir en sécurité. Nous retiendrons les conseils suivants pour repenser une entrée de ville:



La trame végétale vient recomposer l'entrée du bourg et marquer un seuil d'entrée qualitatif

- Identifier la séquence d'entrée d'agglomération

Quelque soit le contexte, l'entrée de ville ne doit pas se résumer au simple lieu de positionnement du panneau d'agglomération mais à la séquence constituant l'espace de transition entre le territoire agricole et le tissu bâti. Un traitement graduel est à considérer.

- Sécuriser les différents usagers

L'enjeu de l'aménagement des entrées de bourgs et d'amener l'automobiliste à un changement de statut et un ralentissement progressif. Il est nécessaire de gommer progressivement le vocabulaire routier au profit d'un vocabulaire plus urbain.

- Valoriser le paysage existant

La valorisation et la mise en scène d'une entrée de ville nécessitent d'appréhender le contexte paysager dans lequel s'inscrit la route. La prise en compte des vues et perspectives sur la lisière bâtie doit guider le parti pris de valorisation et d'aménagement de l'entrée de ville.

- Adapter les plantations paysagères à l'échelle du lieu et à une gestion durable

Le parti pris paysager s'appuie sur le patrimoine existant (haie, bosquet, alignement arboré, cours d'eau...). Il pourra être conforté dans le cadre d'une réflexion concertée sur l'image souhaitée du bourg. Il doit être cohérent avec l'ambiance et l'échelle du lieu. La gestion des aménagements doit également être pensée et définie en amont des réalisations.

- Adapter le mobilier urbain au contexte et maîtriser la signalétique et l'affichage

La multiplicité d'équipements et de mobilier généralement présent en entrée de ville encombre l'espace et brouille sa lisibilité. Il est fréquemment nécessaire de repenser les aménagements pour assurer une cohérence d'ensemble. Dans le cadre de la signalétique, les communes pourront également renforcer la législation par la mise en place d'un règlement spécifique.

OUTILS ET MÉTHODES

Réfléchir aux transitions et lisières paysagères nécessite d'investir une vision préalable de grande échelle. Des outils de connaissance des territoires tels que **les atlas de paysage** offrent une entrée en matière mobilisable pour engager une réflexion.

Les **plans de paysage** permettent de décliner des actions en faveur de la qualité des paysages. Il s'agit d'un temps de travail concerté avec acteurs et usagers du territoire. Ils font l'objet d'appel à projet (<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-paysage-a10742.html>).

Les **plans d'actions territoriaux Trame Verte et Bleue** offrent également un cadrage et une déclinaison d'actions s'inscrivant en complémentarité avec l'approche paysagère.

A l'échelle d'une commune, les PLU offrent la possibilité de décliner des **Orientations d'Aménagements Programmées** qui définissent des grands principes d'aménagement. Des dispositions peuvent également être développées dans le **règlement du PLU** quant au traitement des limites de propriété. A ce titre, une proposition de palette végétale peut être déclinée. Plus généralement, dans le cadre de règlement de zones (lotissements, ZAC...) des préconisations de traitements des limites parcellaires mais également de traitement de l'espace public peuvent être dispensés pour s'assurer de la qualité des lisières et interfaces.

Les articles **L113-1, L151-19, L151-20 et L151-25 du Code de l'urbanisme** prévoient également des dispositions réglementaires visant à protéger et classer des éléments de paysage, boisements, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseau de haies ou encore plantations d'alignements, au sein du PLU. C'est le cas notamment des Espaces Boisés Classés (L113-1).

Outre les mesures réglementaires des outils de gestion tels que les **plans de gestion différenciée** sont particulièrement appropriés pour travailler à une l'échelle spatiale globale. Ils permettent d'identifier la pluralité des espaces publics végétalisés à entretenir et proposent des interventions et modalités de gestion adaptées à chaque typologie d'espace. Cet outil est particulièrement pertinent dans le cadre de la candidature au label **Villes et Villages Fleuris**. En outre la qualité paysagère des espaces et plus spécifiquement du traitement des transitions peu faire l'objet d'un accompagnement spécifique dans le cadre de label de mise en valeur du patrimoine et tourisme (VVF, Petite Cité de caractère...).

Par ailleurs, la mobilisation du **réseau de partenaires associatifs** est souhaitable dans le cadre de projets liés à la plantation. Des acteurs régionaux tels que La Mission Haies, peuvent être mobilisés dans le cadre de la plantation de haies champêtres. L'association France Nature Environnement de l'Ain développe également la marque Végétal Local® et propose notamment un accompagnement pour la plantation de haies ou encore des formations sur le sujet. En outre des subventions délivrées par le département de l'Ain offre notamment un soutien financier aux porteurs de projet.



ACCOMPAGNEMENT

Le CAUE de l'Ain propose de vous accompagner dans vos projets d'espaces publics et de grand paysage. Vous pourrez bénéficier des conseils d'un paysagiste-conseil, être accompagné en ateliers de concertation et de sensibilisation autour du sujet du végétal.

L'Atlas des paysages de l'Ain est également un outil de connaissance mis à disposition du grand public. Le CAUE peut vous accompagner localement dans la déclinaison d'Objectifs de Qualité Paysagère et des actions qui en découlent.

Ressources

• Trame verte et bleue urbaine et périurbaine, un atout pour nos territoires ? <https://www.urcaue-aura.fr/22/tvb>

• Guide méthodologique et technique des continuités éco-paysagère de l'Ain : <https://www.cen-rhonealpes.fr/wp-content/uploads/2017/09/SyntheseTVB01.pdf>

• Mission haies : <https://missionhaies.wixsite.com/mission-haies>

• Atlas des paysages de l'Ain : <https://www.atlasdespaysagesdelain.com/fr/portail/150/index.html>

• Observatoire des Arbres de l'Ain : <https://ain.observatoiredesarbres.fr/fr/portail/417/index.html>

• Code de l'urbanisme, articles :

L113-1 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031210297/

L151-19 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034409/

L151-20 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031211203

L151-25 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031211213



Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ain

34 rue Général Delestraint

01000 Bourg-en-Bresse

04 74 21 11 31

contact@caue-ain.com

www.caue01.org



Château de Chazey-sur-Ain

01 150 CHAZEY SUR AIN

04 74 61 90 10

contact@bucopa.fr

https://www.bucopa.fr/

