DEPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE DE BEYNOST





Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°1

Règlement





Titre 1 : Dispositions générales 7

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 9

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS 9

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX 10

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS 11

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER 17

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION 19

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES 20

8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U 21

9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET DES AUTOROUTES 24

10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES COMMUNALES ET DES AUTOROUTES 24

Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U » 25

Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » 51

ZONE AUa 53

ZONE AUa4 67

ZONE 2AU 79

Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A » 83

ZONE A 85

Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N » 95

ZONE N 97

Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 107

Titre 7: Définitions 121

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions,
- Stationnement.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.

Titre 1 : Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **BEYNOST.**
Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement* de constructions existantes.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- L'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

EDIFICATION DE CLOTURES

Toute édification de clôture* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 20/12/2007.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de BEYNOST ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : http:/www.argiles.fr.
La commune de BEYNOST est concernée par des aléas faibles et moyens de retrait/gonflement des argiles.

SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune de BEYNOST est concernée par les RD 1084, RD 1084A, RD 61B, Autoroute A432 et Autoroute A42.

SECTEURS BRUYANTS LIE AU PLAN DES SERVITUDES AERONAUTIQUES DE L'AEROPORT SAINT-EXUPERY

La commune est impactée par l'aéroport de Lyon – Saint-Exupéry et par son plan des servitudes aéronautiques approuvé par décret interministériel en date du 12/07/1978.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2006.
Les dispositions du PPRN, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRN (Annexes du PLU).

Zone bleue Bg :

Sont interdits:
- Tous les travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement d'une hauteur supérieure à 3 mètres et/ou de pente de talus supérieure à 30°
- Le dépôt et le stockage de matériaux entraînant une surcharge supérieure à 4t/m², sans la réalisation d'une étude géotechnique validée par les services de l'Etat;
- L'épandage d'eau à la surface du sol ou son infiltration et la réalisation de puits perdus ;
- Les coupes de bois à blanc, à l'exception de celles concernant les robiniers.

Sont autorisés :
Tous les travaux, constructions, installations de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article précédent, sous réserve:
- de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux;
- que le maître d'ouvrage, individuel ou collectif, prenne des dispositions adaptées aux risques encourus;
- de l'application des prescriptions définies à l'article suivant.

Zone bleue Bi :

Sont interdits:

- l'installation de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et/ou le stationnement de caravanes et camping-cars habités;
- tous les travaux, aménagements et constructions non autorisés à l'article suivant, notamment toute opération de remblai ou de dépôt.

Sont autorisés :

Construction, reconstruction de bâtiments et aménagements

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples: cultures annuelles, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparente à la crues centennale, citernes enterrées etc.);
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de nouvelles digues le long des lits mineurs ;
- travaux d'entretien ou de reconstruction des digues existantes à la publication du présent plan;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés;
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole (y compris les installations classées) ou forestière;
- les travaux d'infrastructures, les équipements de service public ou d'intérêt général (transformateur E.D.F., pylônes, boite P.T.T., toilettes publiques, mobilier urbains, voirie, réseaux, station d'épuration, etc.) et les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion;
- les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, les espaces verts et les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion
- les reconstructions ou constructions nouvelles, ainsi que les remblais strictement nécessaires à leur mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions;
- les parkings publics en sous-sol;
- les parkings privés en sous-sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'établissements recevant du public (hôpital etc.)
- les bâtiments à vocation industrielle ou commerciale;
- les bâtiments publics;
- la création d'aires de stationnement des gens du voyage et les installations ou constructions strictement nécessaires à leur gestion
- les carrières et le stockage de matériaux à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 50% de la surface du terrain et que les cordons de découvertes soient implantés en fonction de l'écoulement de l'eau;
- Les piscines et bassins, sous réserve qu'ils ne produisent pas de remblais ;
- les abris de jardin;
- les clôtures.

Actions sur le bâti existant

- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré (quelque en soit l'origine);
- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des constructions recevant du public (ERP), par exemple établissements d'accueil des jeunes enfants ou des personnes à mobilité réduite;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et aménagements (aménagements internes, traitements de façades, réfections de toitures, etc.);
- tout aménagement ou extension de constructions existantes, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces aménagements ou extensions;
- l'extension des constructions industrielles (y compris les installations classées) ou commerciales existantes à la date de publication du plan;
- l'extension des bâtiments publics existants à la date de publication du plan comprenant notamment les équipements administratifs, culturels, sportifs, sociaux et scolaires sous réserve que soient organisées des possibilités d'évacuation des populations accueillies pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées.

Zone bleue Bt :

Sont interdits:

- L'installation de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et/ou le stationnement de caravanes et camping-cars habités;
- Tous travaux, aménagements et constructions non autorisés à l'article suivant, notamment:
    - les remblais et les dépôts de matières solides;
    - les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels;
    - le busage du torrent et les ouvrages de franchissement sans dimensionnement par une étude hydraulique.

Sont autorisés :

Construction, reconstruction de bâtiments et aménagements

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples: cultures annuelles, chemins de randonnées/pistes cyclables etc.);
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de nouvelles digues le long des lits mineurs;
- les travaux d'entretien ou de reconstruction des digues existantes à la publication du présent plan;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés;
- mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions;
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que le cheptel puisse être évacué très rapidement;
- les travaux d'infrastructures, les équipements de service public ou d'intérêt général (transformateur E.D.F., pylônes, boite P.T.T., toilettes publiques, mobilier urbains, voirie, réseaux, station d'épuration, etc.) et les installations ou constructions strictement indispensables *à* leur gestion
- les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, les espaces verts et les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion;
- la création d'aires de stationnement des gens du voyage et les installations ou constructions strictement nécessaires à leur gestion;
- les piscines et bassins, sous réserve qu'ils ne produisent pas de remblais;
- les abris de jardin;
- les clôtures.

Actions sur le bâti existant

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations (aménagements internes, traitements de façades, réfections de toitures, etc.)
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré (quelque en soit l'origine);
- les travaux strictement nécessaires *à* la mise en sécurité et/ou en conformité des établissements recevant du public (ERP).
- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité et/ou en conformité des bâtiments d'habitation.
- tout aménagement ou extension de constructions existantes, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces aménagements ou extensions;
- l'extension des constructions industrielles (y compris les installations classées) ou commerciales existantes à la date de publication du présent plan
- l'extension des bâtiments publics existant à la date de publication du présent plan comprenant notamment les équipements administratifs, culturels, sportifs, sociaux et scolaires sous réserve que:
    - il n'y ait pas de création de logement ou de structure d'hébergement supplémentaires,
    - soient organisées des possibilités d'évacuation des populations accueillies pour se mettre à l'abri dans les étages ou hors des zones inondées.

Zone bleue Bt-g :

Les zonages BLEU Bt-g concernent quelques maisons à l'interface entre la zone de glissement de terrain (Bg) et la zone d'inondation par les crues torrentielles (Bt) en pied de versant de la côtière. Ils sont soumis à la fois aux règles définies pour les zones Bt et Bg (respectivement section 2.3 et 2.4 du présent chapitre).

Zone rouge Rt :

Sont interdits tous les travaux, aménagements et constructions non autorisés à l'article suivant, notamment:

- les constructions nouvelles;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et/ou le stationnement de caravanes et de camping-cars habités;
- les constructions légères de loisirs;
- les reconstructions après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par une crue;
- l'extension des bâtiments d'habitation;
- les remblais et les dépôts de matières solides;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels;
- l'installation en plein champ de citernes de stockage d'intrants;
- le busage du torrent et les ouvrages de franchissement sans dimensionnement par une étude hydraulique.

Sont autorisés :

Construction, reconstruction de bâtiments et aménagements

- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples: cultures annuelles, chemins de randonnées/pistes cyclables etc.);
- les travaux et aménagement destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception de nouvelles digues le long des lits mineurs;
- les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés;
- les reconstructions après destruction totale ou partielle d'un bâtiment par un phénomène non lié directement ou indirectement à une crue, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau et à l'accès de ces constructions, sous réserve que l'emprise au sol ne soit pas plus importante;
- les travaux d'infrastructures, les équipements de service public ou d'intérêt général (transformateur EDF, réseaux, voie, station d'épuration, cimetière etc.) ainsi que les constructions ou installations strictement indispensable à leur gestion.
- les clôtures sous réserve que l'unité foncière soit lotie en partie ou à vocation d'élevage.

Actions sur le bâti existant

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations (aménagements internes, traitements de façades, réfections de toitures, etc.) implantées antérieurement à la publication du présent plan, à condition que ceux-ci n'augmentent pas le nombre des personnes exposées (augmentation capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux) excepté lors du développement futur de la famille (naissance par exemple);
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré (quelque en soit l'origine);
- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des établissements recevant du public (ERP);
- les travaux strictement nécessaires à la mise en sécurité des bâtiments d'habitation.

RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

RISQUE TECHNOLOGIQUE

BEYNOST est partiellement affectée par des risques technologiques en raison de la présence d'ouvrages de transport de gaz naturel.
Il s'agit de deux canalisations haute pression de transport de gaz, "Ars sur Formans - Mions", de diamètre 300 mm, et "Mions -Ars", de diamètre 500 mm.

Le tracé de ces conduites figure dans les annexes (Servitudes d'Utilité Publique). Ce plan parcellaire permet entre autres, de déterminer la catégorie de l'ouvrage.

Leur présence impose des contraintes particulières qu'il est indispensable de prendre en compte. Elles entraînent en domaine privé des **zones non aedificandi** avec interdiction des constructions en dur, de modification du profil du terrain et de plantations d'arbres de plus de 2,70 m de hauteur et de toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m.
Cette zone est de 10 m (3 m à l'Ouest et 7 m à l'Est de l'axe de la canalisation) pour la canalisation « Ars - Mions (diamètre 500 mm)» et de 6 m (3 m de part et d'autres de l'axe de la canalisation) pour la canalisation « Ars - Mions (diamètre 300 mm)».

Dans les secteurs concernés par le passage des deux canalisations haute pression de transport de gaz, "Ars sur Formans - Mions", de diamètre 300 mm, et "Mions - Ars", de diamètre 500 mm, des mesures de prévention et d'information doivent être observées.

Dans les secteurs concernés par les risques ci-dessus, sont proscrits :

Pour la canalisation Mions - Ars, de diamètre 500 mm :
Dans la zone des Premiers Effets Létaux soit une bande de 195 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
Dans la zone des effets létaux significatifs soit une bande de 140 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Pour la canalisation Ars - Mions diamètre 300 mm :
Dans la zone des Premiers Effets Létaux soit une bande de 85 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base.
Dans la zone des Effets Létaux significatifs soit une bande de 55 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes
Ces zones peuvent toutefois être réduites à 5 m pour les premiers effets létaux et les effets létaux significatifs, par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. Elles ne peuvent en aucun cas se substituer à la bande de servitude. Dans ce cas, et si un établissement répondant à la définition du présent alinéa est alimenté par la canalisation, les installations de cet établissement autres que les bâtiments accessibles au public peuvent être situées à l'intérieur de la zone des effets létaux résiduelle.
Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

Selon l'arrêté du 4 août 2006 (qui annule et remplace l'arrêté du 11 mai 1970), portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour des canalisations présentes sur le territoire communal, sont limitées comme suit :

Pour la canalisation antenne Ars - Mions diamètre 500 mm en catégorie A :
Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 140 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30.

Pour la canalisation antenne Ars - Mions diamètre 300 mm en catégorie A :
Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 55 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30.

Pour la canalisation antenne Ars - Mions diamètre 500 mm en catégorie B :
Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 140 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 et 300 personnes.

Pour la canalisation antenne Ars - Mions diamètre 300 mm **en catégorie B** :
Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 55 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 et 300 personnes.

Pour ces canalisations de gaz combustible en catégorie C:
Ni la densité ni l'occupation totale ne sont limitées.

ESPÈCES ALLERGÈNES

Les aménagements paysagers pourront se faire avec des essences locales peu consommatrices en eau et présentant un caractère peu allergène.
Il est recommandé de se référer au site du RNSA pour obtenir des informations sur le pouvoir allergisant des essences retenues : hiips://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens.

AMBROISIE

L'ambroisie est une plante dont le pollen provoque de graves allergies, elle impacte le territoire de l'Ain. La prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement notamment à partir du moment où le sol est remué ou lors de terres rapportées.
Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 2019 modifié et complété par arrêté du 22 février 2022 doivent être respectées.
La prévention de la prolifération de l'ambroisie ainsi que son élimination pendant et après travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- la démolition totale est interdite,
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Des dispositions spécifiques peuvent figurer dans le règlement de chaque zone du PLU.

Loi Barnier – Amendement Dupont

La commune de Beynost est traversée par des voies à grande circulation.

Extrait de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :
« 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.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19 »

Extrait de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme :
« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public. »

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables…) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.
La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.
Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJET URBAIN

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du 29/06/2017.

7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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

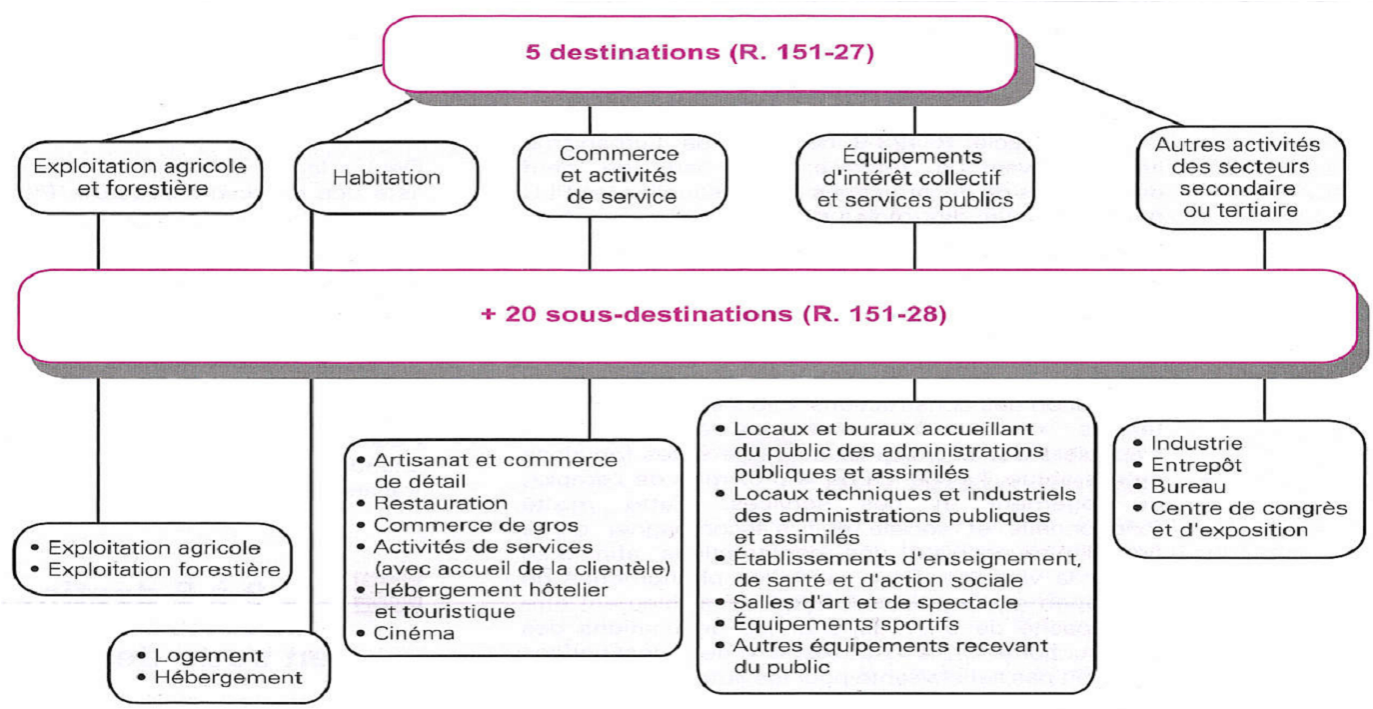
Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions **« exploitation agricole et forestière »** prévue au 1er de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination ***« exploitation agricole »*** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination ***« exploitation forestière »*** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction **« habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

La sous-destination ***« hébergement »*** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction **« commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination ***« artisanat et commerce de détail »*** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination ***« restauration »*** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination ***« commerce de gros »*** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination ***« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »*** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination ***« hébergement hôtelier et touristique »*** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

La destination de construction **« équipements d'intérêt collectif et services publics »** prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination ***« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »*** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination ***« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »*** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination ***« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »*** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination ***« salles d'art et de spectacles »*** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination ***« équipements sportifs »*** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination ***« autres équipements recevant du public »*** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction **« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination ***« industrie »*** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination ***« entrepôt »*** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination ***« centre de congrès et d'exposition »*** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES ET DES AUTOROUTES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,…) pour des raisons de sécurité.
Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

Pour rappel, dans la zone Bg du PPRN, l'épandage d'eau à la surface du sol ou son infiltration et la réalisation de puits perdus sont interdits.

10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES VOIES COMMUNALES ET DES AUTOROUTES

En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation à la commune, gestionnaire de la voirie.

Pour rappel, dans la zone Bg du PPRN, l'épandage d'eau à la surface du sol ou son infiltration et la réalisation de puits perdus sont interdits.

Titre 2: **Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »**

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

La zone urbaine est découpée en sept secteurs liés aux destinations des constructions :

- Un secteur « Centralité » correspondant aux deux zones centrales multifonctionnelles de la commune : le vieux village et le nouveau centre.
- Un secteur « Extensions » correspondant au linéaire le long de la RD 1084 entre la nouvelle centralité et la commune de Saint-Maurice-de-Beynost. Un sous-secteur « E1 » correspondant aux parcelles situées le long du rond-point de la Dombes.
- Un secteur « Résidentiel » correspondant aux zones excentrées des centralités et à dominante résidentielle
- Un secteur « Equipements » correspondant aux deux principales polarités d'équipements publics de la commune (secteur Monderoux et parc Level)
- Un secteur « Commerce » correspondant à la zone commerciale de Beynost ainsi qu'à la partie Sud de la zone des Batterses.
- Un secteur « Industrie » correspondant aux zones industrielles des Baronnières, du Plan du Soleil ainsi que la partie nord de la zone des Batterses.
- Un secteur « Industrie/Tertiaire » correspondant à la zone des Malettes.

Elle est également découpée en sept secteurs liés aux densités :

- Un secteur de Densité 1 dans lequel la densification est souhaitée
- Un secteur de Densité 2 au tissu urbain mixte
- Un secteur de Densité 3 correspondant aux tissus urbains anciens de la commune
- Un secteur de Densité 4 correspondant aux tissus urbains d'activités économiques à dominante industrielle
- Un secteur de Densité 5 correspondant aux tissus urbains d'activités économiques à dominante commerciale et tertiaire
- Un secteur de Densité 6 correspondant à un tissu pavillonnaire de faible à moyenne densité
- Un secteur de Densité 7 correspondant au pied de la côtière et à un tissu urbain de faible à très faible densité.

La zone urbaine est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans **« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation »** (pièce n°03 du PLU).
- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*
  Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.
- **Des secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à *« définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions ».*

- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à *« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».*
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 29/06/2017 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone U est en outre impactée par :

- **Le risque inondation et mouvement de terrain** : elle est soumise au règlement du **PPRN** approuvé par arrêté préfectoral du 15 février 2006 (Annexes du PLU) ;
    - Risque faible de glissement de terrain
    - Risque faible d'inondation
    - Risque torrentiel faible
    - Risque torrentiel moyen
    - Risque moyen de glissement de terrain

Toute construction et aménagement doivent prendre en compte l'existence de ces risques. Se reporter aux dispositions générales du règlement du PLU **ET** au PPRN annexé au PLU.

- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2007.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 16/10/2008.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.

Article U1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

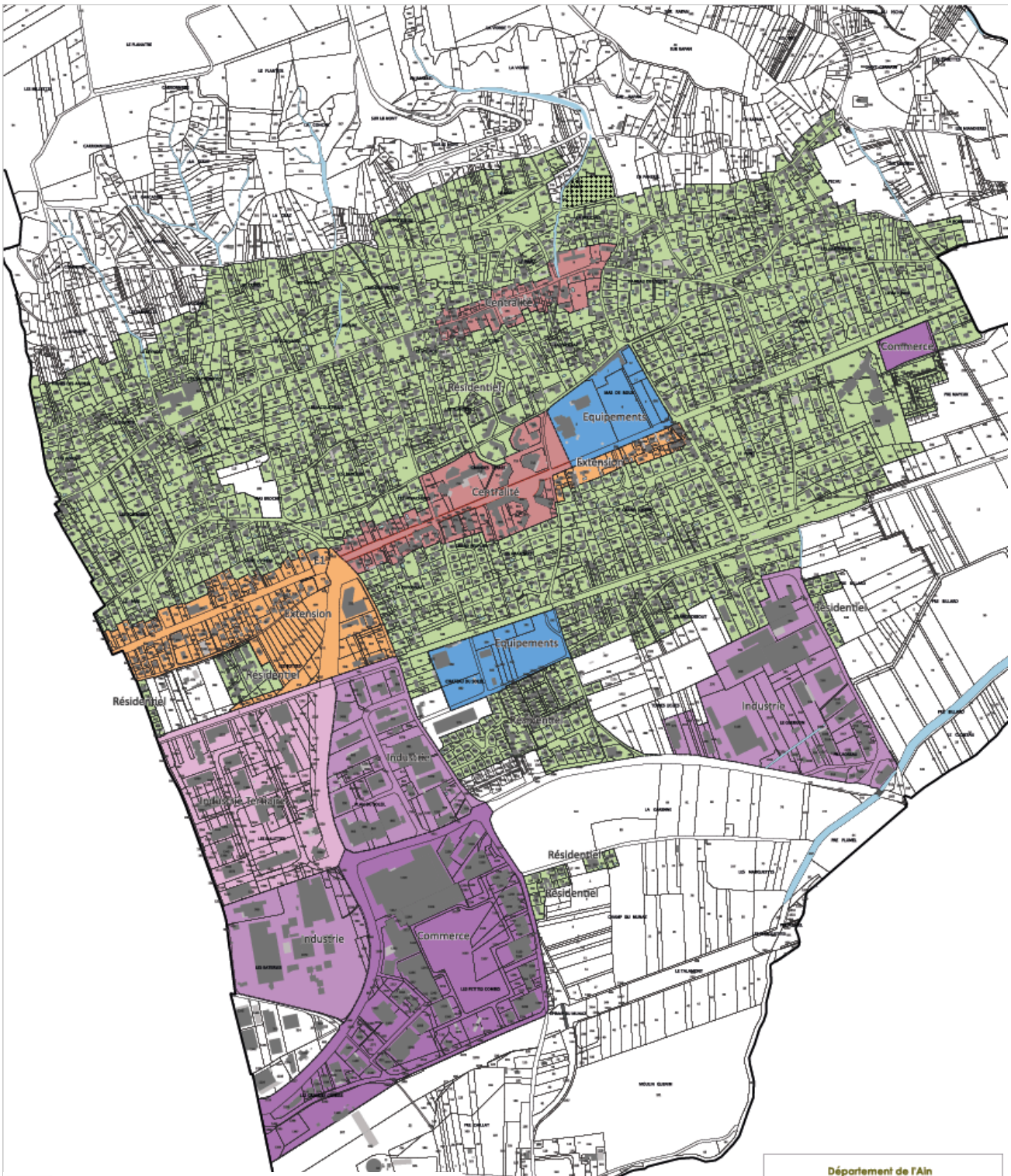
U 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites
U 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES URBAINES	Centralité	Extensions	Extensions Sous-secteur E1	Résidentiel	Equipements	Commerce	Industrie	Industrie / Tertiaire
Destinations								
HABITATIONS								
Logement	V	V	X	V	X	X	X	X
Hébergement	V	V	X	V	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE								
Artisanat et commerce de détail	C1	C6	C6	X	X	C3	X	X
Restauration	V	V	V	C6	C9	C8	C8	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	C2	X	C8	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	C5	X	V	V	X
Cinéma	X	X	X	X	X	V	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	X	X
Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE								
Exploitation agricole	X	X	X	C10	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE								
Industrie	C4	C4	C4	C4	X	X	V	V
Entrepôt	X	X	X	X	X	C7	C7	C7
Bureau	V	V	V	C2	X	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	V	X

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRN.

V : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

C1 : dans la limite de 400 m² de surface de plancher et à condition de s'implanter au sein d'une construction d'au moins 500 m² de surface de plancher* comprenant d'autres sous-destinations
C2 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement sur le même tènement et dans la limite de 100m² de surface de plancher*.
C3 : à condition de représenter 500 m² de surface de plancher* minimum.
C4 : dans la limite de 200 m² de surface de plancher* et à condition d'être lié à une construction à usage de logement sur le même tènement.
C5 : dans la limite de 200 m² de surface de plancher*.
C6 : à condition de s'implanter sur le tènement d'une construction existante ayant la même sous-destination et dans la limite de 400 m² de surface de plancher*.
C7 : à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone.
C8 : à condition de représenter 300 m² de surface de plancher* minimum.
C9 : à condition d'être lié à un équipement d'intérêt collectif et services publics
C10 : à condition de s'implanter sur le tènement d'une construction existante ayant la même sous-destination



Centralité

Extension et son sous-secteur E1

Résidentiel

Les secteurs « Centralité », « Extension » (hors sous-secteur E1) et « Résidentiel » sont concernés par une servitude de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) : toute opération comprenant 3 logements et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux

Equipements

Commerce

Industrie

Industrie/Tertiaire

Linéaire de mixité fonctionnelle

Département de l'Ain

COMMUNE DE BEYNOST

Modification de droit commun n°2

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

DOCUMENT GRAPHIQUE N°2 (3000ème)

Destinations - Sous-destinations
Mixité sociale
Mixité fonctionnelle

Plan de zonage au 1/3 000

FÉVRIER 2026

INTERSTICE

U1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans les secteurs « Centralité », « Extension » et « Résidentiel », toute opération comprenant 3 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Si le nombre de logement est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur conformément au tableau ci-dessous.

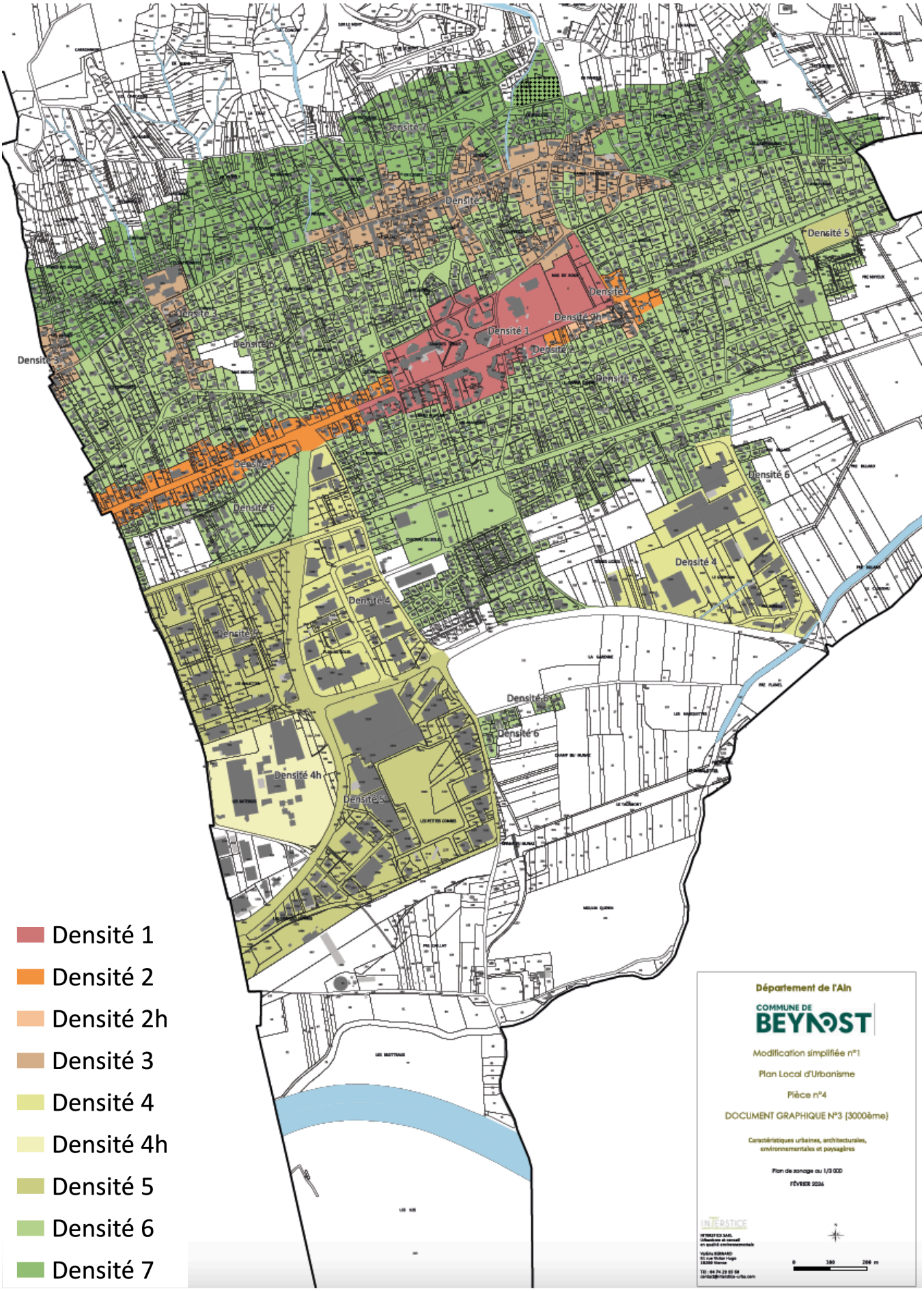
Nombre de logements prévus dans l'opération	Dont nombre de logements locatifs sociaux à réaliser au minimum	Nombre de logements prévus dans l'opération	Dont nombre de logements locatifs sociaux à réaliser au minimum
3	1	31 à 33	10
4 à 6	2	34 à 36	11
7 à 10	3	37 à 40	12
11 à 13	4	41 à 43	13
14 à 16	5	44 à 46	14
17 à 20	6	47 à 50	15
21 à 23	7	51 à 53	16
24 à 26	8	54 à 56	17
27 à 30	9	57 à 60	18

Mixité fonctionnelle :

Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher* et dont le tènement est concerné par le linéaire de mixité fonctionnelle, devra réserver au moins 15% de sa surface à une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :

- De l'artisanat et commerce de détail ;
- De la restauration ;
- Des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.


Densité 1
Densité 2
Densité 2h
Densité 3
Densité 4
Densité 4h
Densité 5
Densité 6
Densité 7
Département de l'Ain
COMMUNE DE
BEYNOST
Modification simplifiée n°1
Plan Local d'Urbanisme
Pièce n°4
DOCUMENT GRAPHIQUE N°3 (3000ème)
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Plan de zonage au 1/3 000
FÉVRIER 2026

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

U2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

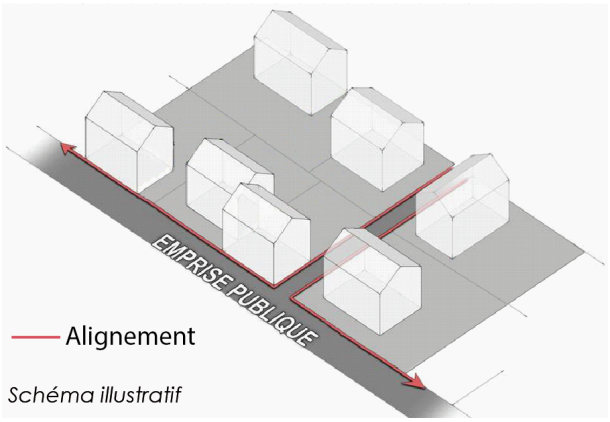


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

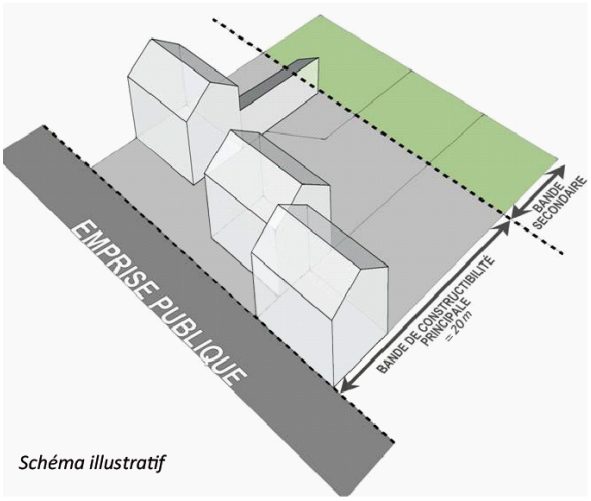


Schéma illustratif

Les secteurs concernés par les bandes de constructibilité :

- secteur de densité 1
- secteur de densité 2
- secteur de densité 3

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- ***Secteurs de densité 1 en dehors des OAP 10 b et 10 c « Route de Genève Est » :***
  - Bande de constructibilité principale : dans une **bande de 0 à 6 mètres**
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- ***Secteurs de densité 1 dans les OAP 10 b et 10 c « Route de Genève Est » :***
  - Bande de constructibilité principale : retrait de 4 mètres de la construction par rapport à l'alignement
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- ***Secteurs de densité 2 en dehors de l'OAP « Route de Genève ouest » et des OAP 10 a et 10 d « Route de Genève Est » :***
  - Bande de constructibilité principale : dans une **bande de 0 à 6 mètres**
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets INFÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
  - Bande de constructibilité principale : retrait de 5 mètres minimum de la construction par rapport à l'alignement
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre des OAP 10a, 10d et 10e « Route de Genève Est » pour tous projets INFÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
  - Bande de constructibilité principale : retrait de 4 mètres minimum de la construction par rapport à l'alignement
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
  - Implantation obligatoire des constructions en « peigne » c'est-à-dire que la façade la plus grande de la construction doit être obligatoirement implantée perpendiculairement à la route de Genève dans un axe nord/sud
  - Alignement obligatoire des constructions le long de la route de Genève avec un retrait de 5 mètres de la construction par rapport à l'alignement
  - Par rapport aux autres voies, le retrait est au minimum de 4 mètres

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP 10 a « Route de Genève Est » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
  - Dans les secteurs où l'OAP le prévoit : Implantation obligatoire des constructions en « peigne » c'est-à-dire que la façade la plus grande de la construction doit être obligatoirement implantée perpendiculairement à la route de Genève dans un axe nord/sud
  - Alignement obligatoire des constructions le long de la route de Genève avec un retrait de 4 mètres de la construction par rapport à l'alignement
  - Par rapport aux autres voies, le retrait est au minimum de 4 mètres

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP 10 d « Route de Genève Est » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
  - Possibilité d'Implantation des constructions en « peigne » c'est-à-dire que la façade la plus grande de la construction doit être obligatoirement implantée perpendiculairement à la route de Genève dans un axe nord/sud, ou possibilité d'implantation à l'alignement
  - Alignement obligatoire des constructions le long de la route de Genève avec un retrait de 0 et 1 mètre de la construction par rapport à l'alignement

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP 10 e « Route de Genève Est » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
    - Alignement obligatoire des constructions le long de la route de Genève et l'avenue de la Gare, avec un retrait de 0 et 1 mètre de la construction par rapport à l'alignement

- ***Secteur de densité 3 :***
    - Bande de constructibilité principale : à **l'alignement*** actuel ou futur ou en continuité des constructions implantées sur les parcelles voisines
    - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- ***Secteurs de densité 4, 4h et 5 :***
    - En retrait minimum de 20 mètres par rapport à la RD 1084A
    - En retrait minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques

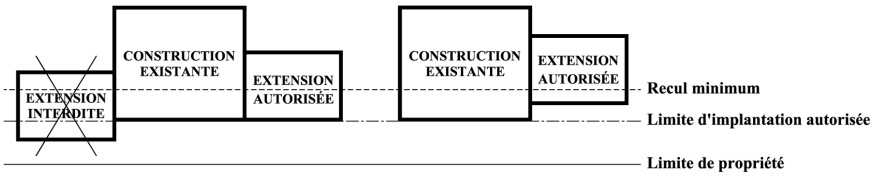
- ***Secteurs de densité 6 et 7 :***
    - En retrait minimum de 5 mètres

- ***Secteurs de densité 6 dans les OAP 10 a et 10 d « Route de Genève Est » :***
    - En retrait minimum entre 0 et 5 mètres

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

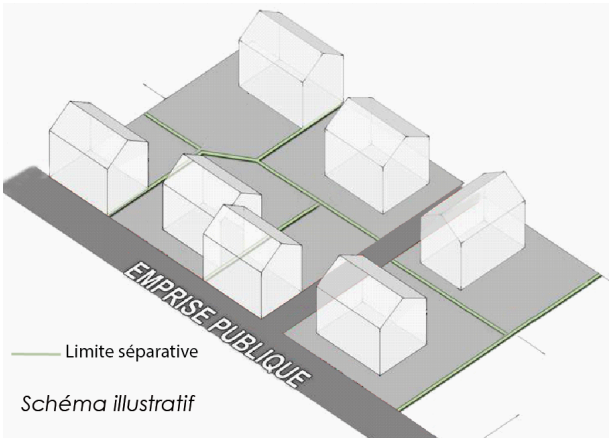
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

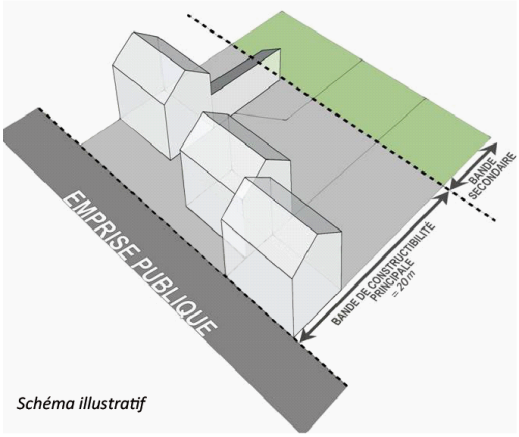
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux ouvrages techniques tels que les ouvrages de télécommunication ou de raccordement aux réseaux (postes électriques, de gaz, numériques…) et de gestion de l'eau (pompe de relevage, …) ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension
- à la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes et à condition de ne pas être aménagés en saillie sur le domaine public.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.





Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- ***<u>En dehors de l'OAP « Route de Genève ouest » et de l'OAP « Route de Genève est » et en secteurs de densité 1, 2 et 3 :</u>***
  - Bande de constructibilité principale (20 m) :
    - Soit sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.
    - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.
  - Bande de constructibilité secondaire :
    - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
    - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.

  - En limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 mètres

- ***<u>Dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » et de l'OAP « Route de Genève est » et en secteur de densité 2 pour tous projets INFÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :</u>***
  - Bande de constructibilité principale (20 m) :
    - Soit sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.
    - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.
  - Bande de constructibilité secondaire :
    - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
    - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.
  - En limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 mètres

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***
    - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle)
    - Retrait au moins égal à 4 mètres sur toutes les limites séparatives
    - Pour les façades sud et ouest uniquement, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (point le plus haut de la façade en cas de hauteurs différentes) sans être inférieure à 4 m.

- ***Secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève est » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :***

    o Lorsqu'une implantation en peigne est requise par l'OAP :
        - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle)
        - Retrait au moins égal à 4 mètres sur toutes les limites séparatives
        - Pour les façades sud et ouest uniquement, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (point le plus haut de la façade en cas de hauteurs différentes) sans être inférieure à 4 m.

    o Sinon :
        - Soit sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.
        - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.

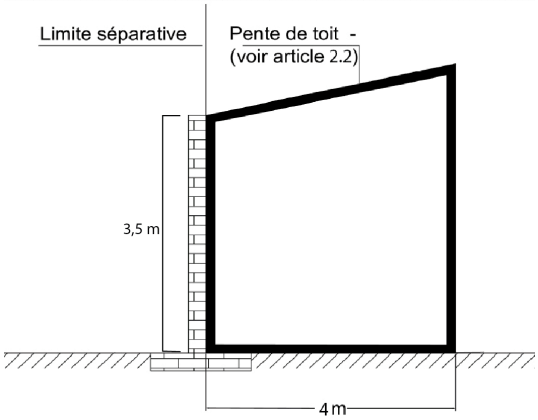
- ***Secteurs de densité 4 et 5 :***
    - Sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres.
    - En limite de secteur : avec un retrait minimum de 6 mètres

- ***Secteur de densité 6 :***
    - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
    - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.
    - En limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 mètres

- ***Secteur de densité 7 :***
    - Avec un retrait minimum de 4 mètres

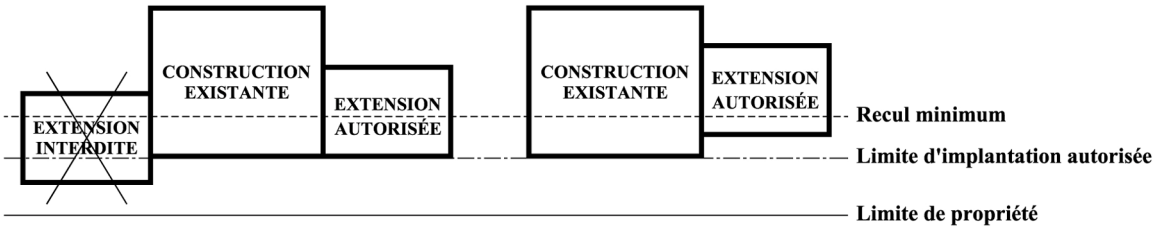
Cas particulier des constructions inférieures à 3,5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété (secteurs 1, 2, 3 et 5) :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **3,5 mètres** est autorisée.
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.
Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux ouvrages techniques tels que les ouvrages de télécommunication ou de raccordement aux réseaux (postes électriques, de gaz, numériques…) et de gestion de l'eau (pompe de relevage, …) ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension ;
- à la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes.



Cas particulier des piscines hors sol ou enterrée :

Les piscines doivent s'implanter à une distance **minimale de 2 mètres** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Implantation des constructions sur un même tènement

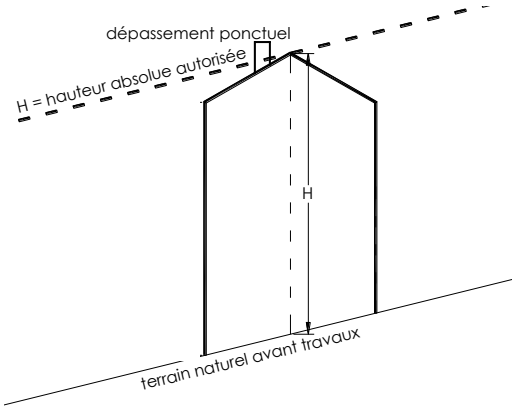
Dans les secteurs de densité 1, 2, 3, 6 et 7, la distance entre deux constructions ayant une emprise au sol* supérieure à 50 m² ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher, *une distance minimale de 8 m ou de la hauteur de la façade de la construction, doit être respectée entre les bâtiments.*
La distance est mesurée en tout point de la construction.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à :**

- Dans le secteur **de densité 1** : à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique.

- Dans le secteur **de densité 5** : à 15 mètres

- Dans les secteurs **de densité 2** : à 11 mètres (R+2) et ponctuellement à 14 mètres (R+3) suivant les conditions fixées dans l'OAP « route de Genève ouest ». L'épannelage des constructions doit être varié (se reporter à l'OAP).
- Dans le secteur **de densité 2h** : à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique

- Dans les secteurs **de densité 4** : à 11 mètres (R+2)

- Dans le secteur **de densité 4h** : à 13 mètres

- Dans le secteur **de densité 3** : à 10 mètres (R+1+combles)

- Dans les secteurs **de densité 6 et 7 et pour l'OAP n°10 b « Route de Genève Est »** : à 9 mètres (R+1)

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse à l'acrotère.

Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par :
- Des commerces et activités de service ;
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

La hauteur minimale des constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m² est :

- Dans les secteurs **de densité 1 et 2** : de 9 mètres

- Dans le secteur **de densité 3** : de 6 mètres

Ces limites ne s'appliquent pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers

- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines, les pergolas bioclimatiques d'une surface maximale de 20 m^2 et la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

L'emprise au sol* des constructions est limitée à :

- Dans le secteur de densité 2 : 0,5
- Dans le secteur de densité 3 : 0,4
- Dans le secteur de densité 6 : 0,25
- Dans le secteur de densité 7 : 0,15

Dans les autres secteurs de densité, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans les secteurs de densité 6 et 7, l'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation initiale du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % sans pouvoir dépasser 20% de la surface de plancher* existante, sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

U2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

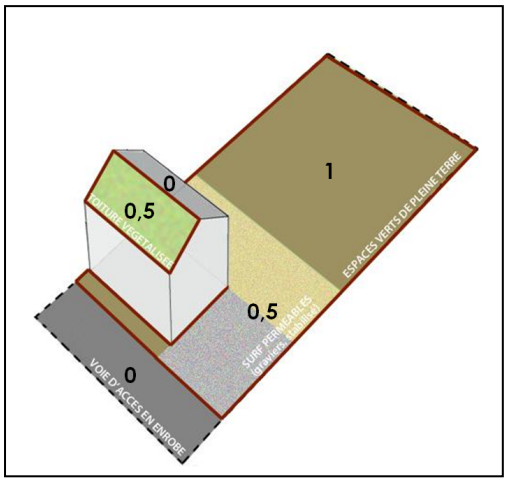
Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient de Pleine Terre (PLT)

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire aménagée en Pleine Terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et le coefficient de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement ou à l'unité foncière.
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le coefficient de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble*.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS):
CBS= Surface éco-aménageable/Surface de la parcelle

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

Exemple :
Un terrain de 1000 m² situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40 %, et le coefficient de pleine terre (PLT) ne pourra être inférieure à 20 % devra comporter au moins 400 m² de surfaces éco-aménageables, dont au moins 200 m² d'espaces verts de pleine terre.



Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…) = **pris en compte à 100% de leur superficie**
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…)
  = prises en compte à 50 % de leur superficie
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées = pris en compte à 50% de leur superficie**

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Le Coefficient de Biotope par Surface ne doit pas être inférieur à :

- Dans les secteurs **de densité 1** : 15% en surface de pleine terre ;
- Dans les secteurs **de densité 2 en dehors de l'OAP « Route de Genève ouest » et de l'OAP n°10 d « Route de Genève est »** : 15% en surface de pleine terre ;
- Dans les secteurs **de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » et de l'OAP n°10 d « Route de Genève est » pour tous projets INFÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher** : 15% en surface de pleine terre ;
- Dans le secteur **de densité 2 dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher :** 30% en surface de pleine terre dont les 2/3 d'un seul tenant en excluant les surfaces d'une largeur inférieure à 2,5 m ;
- Dans le secteur **de densité 2, dans le périmètre de l'OAP 10 d « Route de Genève Est » et pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher** : 25 % en surface de pleine terre dont les 2/3 d'un seul tenant en excluant les surfaces d'une largeur inférieure à 2,5 m ;
- Dans les secteurs **de densité 3** : 15% en surface de pleine terre ;
- Dans le secteur de **densité 4** : 10% en surface de pleine terre ;
- Dans le secteur de **densité 5** : 20%, dont au moins la moitié (10% de la surface du tènement) en surface de pleine terre ;
- Dans le secteur de **densité 6** : 20% en surface de pleine terre
- Dans le secteur de **densité 7** : 30% en surface de pleine terre

Ces dispositions s'appliquent aux piscines. En revanche, elles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- aux travaux portant sur des constructions existantes s'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la construction (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation…). Ceci s'applique pour tous les secteurs de densité.
- à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (incluant les annexes hors piscine). Ceci s'applique pour les secteurs de densité relativement importante, c'est-à-dire les secteurs de densité 1, 2, 3, 4 et 5.
- à l''extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou la construction d'une annexe, si elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m2. Si la construction est envisagée sur des espaces déjà imperméabilisés, alors 40 m2 d'extension ou d'annexe sont possibles. Ceci s'applique pour les secteurs de densité faible, c'est-à-dire les secteurs de densité 6 et 7.

En cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique doit être déduite du calcul du coefficient.

Bande de recul entre la route de Genève et les constructions :

La bande de recul doit être végétalisée et plantée. Elle peut comprendre l'accès à l'immeuble et au sous-sol.

Le traitement de la limite avec la route de Genève devra être assuré par un dispositif ajouré ou à claire-voie (de type serrurerie, clôture bois…), d'une hauteur maximum de 1,80 m afin de permettre une transparence visuelle sur l'espace végétalisé privatif.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, parc, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privatifs.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.
Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.
Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Arbres identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres identifiés doivent être préservés.
Cette protection interdit toute construction et aménagement en lieu et place de l'arbre.
Ces arbres ne pourront donc pas être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire *ou en cas de projet non compatible avec la protection*. Une déclaration préalable d'abattage doit alors être adressée à la commune pour obtenir l'autorisation si l'abattage se justifie. Il devra être compensé par la plantation d'un autre arbre de haute tige dans les espaces de pleine terre dans la propriété.

En outre, une distance entre le tronc et le bâti doit être respectée afin d'assurer la pérennité du sujet :

- 3 mètres pour les arbres de taille inférieure à 15m
- 5 mètres pour les arbres de taille comprise entre 15m et 25m
- 7 mètres pour les arbres de taille supérieure à 25m

De plus, pendant la phase travaux, toutes les dispositions de protection du système racinaire et du houppier de l'arbre doivent être mises en œuvre.

Des fiches d'inventaire pour chaque sujet protégé ont été élaborées et figurent en annexe du présent document.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige :

- à hauteur d'un arbre pour 150 m² d'espace libre jusqu'à 1 500 m² d'espaces libres ;
- au-delà de 1 500 m² d'espaces libres, aucun arbre supplémentaire ne sera exigé (mis à part les arbres exigés sur les aires de stationnement) ;
- pour les extensions inférieures à 20% de l'emprise au sol de la construction existante ou pour une construction de 20 m² au maximum, des plantations nouvelles ne sont pas exigées, à condition que la construction nouvelle n'engendre pas l'abattage d'arbres présents sur la parcelle. Dans ce dernier cas, tout arbre abattu devra être remplacé.

Espaces partagés

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés
- ou d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- ou d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

U 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.
Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.
Dans le secteur couvert par l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher, l'ensemble des places de stationnement exigées doit être réalisé en sous-sol à partir de 200 m² de surface de plancher, à l'exception des places « visiteurs » et des extensions des constructions de 200 m² de surface de plancher dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Constructions et créations de logements : 2 emplacements par logement

  Pour toute opération supérieure à 5 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 5 logements :

Opération de 5 logements	1 emplacement visiteur
Opération entre 6 et 10 logements	2 emplacements visiteur
Opération entre 11 et 15 logements	3 emplacements visiteur
Opération entre 16 et 20 logements	4 emplacements visiteur
Opération entre 21 et 25 logements	5 emplacements visiteur
Etc…	

- Constructions à usage d'hébergement : 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 emplacement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher ; sur les ténements concernés par le linéaire de mixité fonctionnelle, ce ratio est ramené à 80 m² de surface de plancher

Entre 0 et 40 m² de surface de plancher	0 emplacement
Entre 41 et 80 m² de surface de plancher	1 emplacement
Entre 81 et 120 m² de surface de plancher	2 emplacements
Entre 121 et 160 m² de surface de plancher	3 emplacements
Etc…	

Pour les tènements concernés par le linéaire de mixité fonctionnelle :

Entre 0 et 80 m² de surface de plancher	0 emplacement
Entre 81 et 160 m² de surface de plancher	1 emplacement
Entre 161 et 240 m² de surface de plancher	2 emplacements
Entre 241 et 320 m² de surface de plancher	3 emplacements
Etc…	

- Constructions à usage de restaurant : 1 emplacement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* ; sur les ténements concernés par le linéaire de mixité fonctionnelle, ce ratio est ramené à 40 m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 emplacement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* ; sur les ténements concernés par le linéaire de mixité fonctionnelle, ce ratio est ramené à 80 m² de surface de plancher

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 emplacement pour 2 chambres.

- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement de véhicule automobile sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.

- Constructions à usage d'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.

- Constructions à usage d'entrepôt : 1 emplacement par tranche complète de 200 m² de surface de plancher* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.

- Construction à usage de bureau : 1 emplacement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Logement	1 emplacement minimum par logement.
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m².

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article 3 : équipements et réseaux

U 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès :*

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique, l**es accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés** et lorsqu'une autorisation est basée sur un accès différent de l'existant, l'accès existant abandonné devra être supprimé ainsi que son bateau de voirie le cas échéant.

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 6 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

Voirie* :

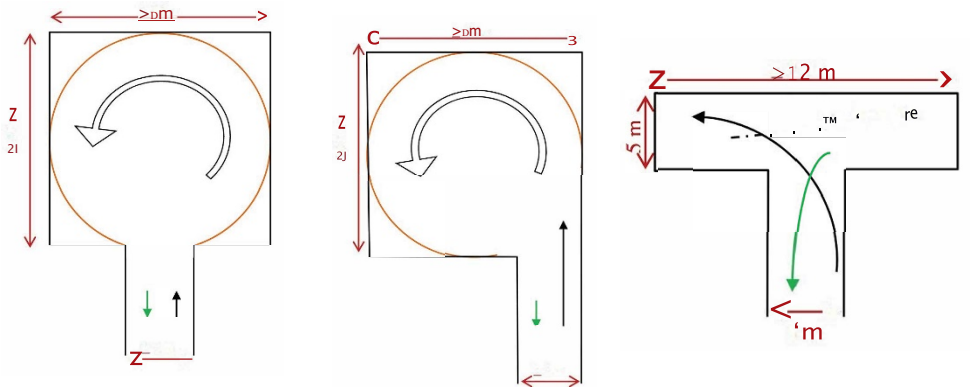
Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Toutes les voies publiques ou privées existantes ou à créer devront avoir **une largeur minimale de 4,50 m** (largeur de chaussée) **pour toute opération** (et notamment pour toutes les voies de desserte interne des opérations privées). De plus, **à partir d'une desserte de 4 logements ou plus**, un **cheminement piétonnier de 0,80 m** au moins sur un coté de la voie devra être prévu (marquage au sol, revêtement différencié…) ; il s'ajoute au 4,50 m de chaussée.

De plus, il sera exigé dans chaque parcelle un **espace de taille suffisante** pour effectuer une manœuvre pour qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. En voici des exemples donnés à titre indicatif :



Schémas illustratifs

U 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement,** en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :
Sous réserve des prescriptions du PPRN et hors zone Bg du PPRN, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir.

Dans la zone Bg du PPRN, l'épandage d'eau à la surface du sol ou son infiltration et la réalisation de puits perdus sont interdits.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »

ZONE AUa

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle correspond aux secteurs :

- du Mas Brochet (AUa5)
- des Bottes (AUa1)
- de Château du Soleil Nord et Sud

Ces secteurs sont destinés à accueillir des opérations à vocation résidentielle et d'hébergement.

Ces secteurs bénéficient dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et sont urbanisables à court ou moyen termes.

Leur urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie, des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUa comprend **des secteurs AUa1 et AUa5** soumis à des règles de densité et de destinations et sous destinations différentes.

La zone AUa est concernée par :

- Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*.
- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports.
- Les dispositions de l'Amendement Dupont de la Loi Barnier
- Le risque mouvement de terrain et inondation : elle est soumise au règlement du PPRN
    - Risque fort inondation par crues torrentielles
    - Risque moyen d'inondation par les crues de la Sereine
    - Risque moyen d'inondation par crues torrentielles
- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du 29/06/2017.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 16/10/2008.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

AUa 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

AUa 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

ZONES AUa	*AUa AUa1 AUa5*
Destinations	
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C1
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERÊT 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
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

V : Autorisé sans condition ; **X** : Interdit ; **C** : Conditionné

C1 : à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement sur le même tènement et dans la limite de 50m² de surface de plancher*.

AUa 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Dans la zone AUa et les secteurs AUa1 et AUa5, toute opération comprenant 3 logements et plus devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux.
Dans le cadre d'un secteur comprenant plusieurs phases d'aménagement, cette règle s'applique à l'ensemble du secteur et non pas à chaque opération.

Si le nombre de logement est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur conformément au tableau ci-dessous.

Nombre de logements prévus dans l'opération	Dont nombre de logements locatifs sociaux à réaliser au minimum	Nombre de logements prévus dans l'opération	Dont nombre de logements locatifs sociaux à réaliser au minimum
3 à 4	2	34 à 35	18
5 à 6	3	35 à 36	19
7 à 8	4	36 à 37	20
9 à 10	5	38 à 39	21
11 à 12	6	40 à 41	22
13 à 14	7	41 à 42	23
15 à 16	8	43 à 44	24
17 à 18	9	45 à 46	25
19 à 20	10	47 à 48	26
20 à 21	11	49 à 50	27
22 à 23	12	51 à 52	28
24 à 25	13	53 à 54	29
26 à 27	14	55 à 56	30
28 à 29	15	56 à 57	31
30 à 31	16	57 à 58	32
32 à 33	17	59 à 60	33

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUa 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

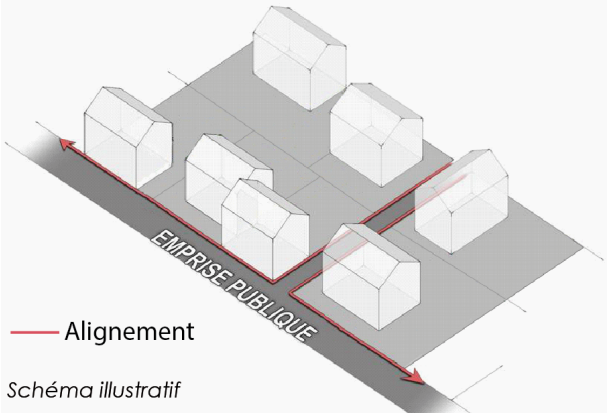


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Les bandes de constructibilité :
Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.
On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

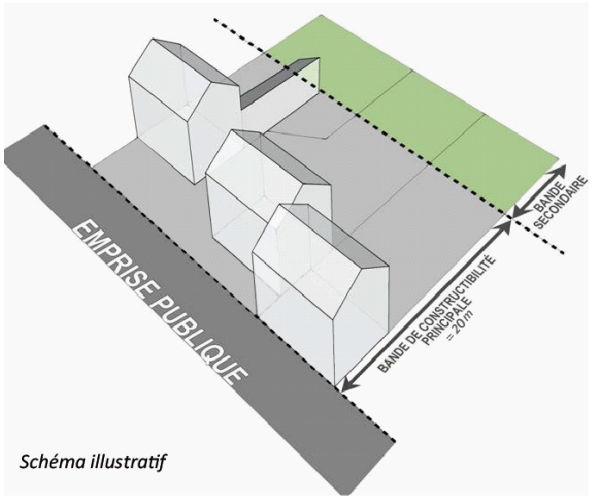


Schéma illustratif

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- ***Dans la zone AUa en dehors des secteurs AUa1 et AUa5***
  - Bande de constructibilité principale : dans une **bande de 0 à 6 mètres**
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

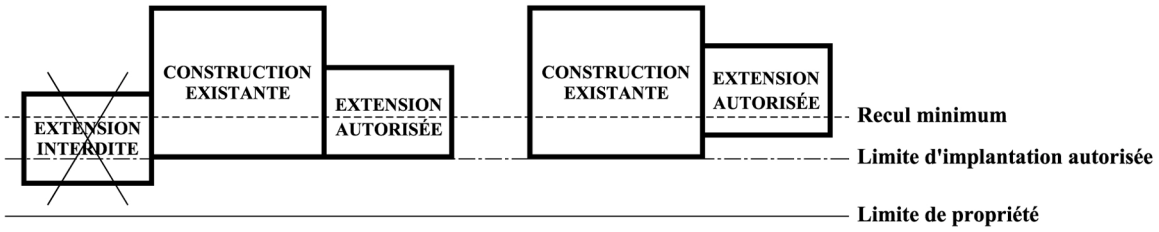
- ***Dans le secteur AUa1***
  - Bande de constructibilité principale : dans une **bande de 0 à 10 mètres**
  - Bande de constructibilité secondaire : les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront :

- ***Dans le secteur AUa5 :***
  - A **l'alignement*** actuel ou futur ou en retrait minimum de 4 mètres

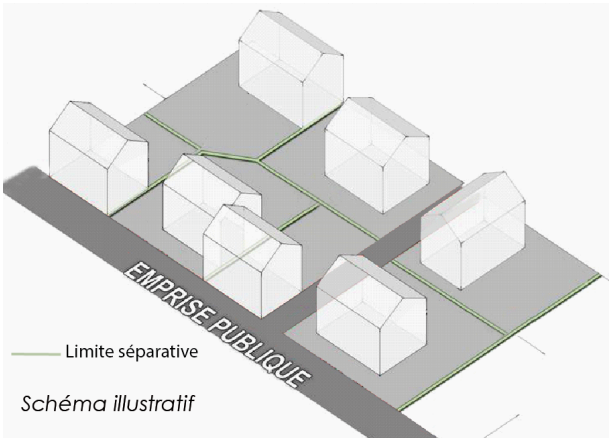
Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

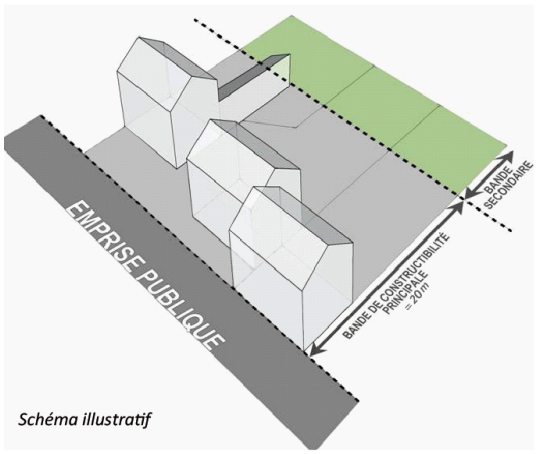
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux ouvrages techniques tels que les ouvrages de télécommunication ou de raccordement aux réseaux (postes électriques, de gaz, numériques…) et de gestion de l'eau (pompe de relevage, …) ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



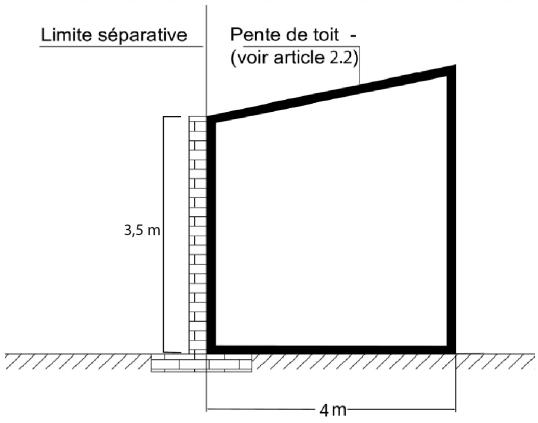


Dans la zone AUa, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Bande de constructibilité principale :
  - Soit sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Dans le cas d'un retrait, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.
  - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Bande de constructibilité secondaire :
  - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
  - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur. Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.
- En limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 mètres

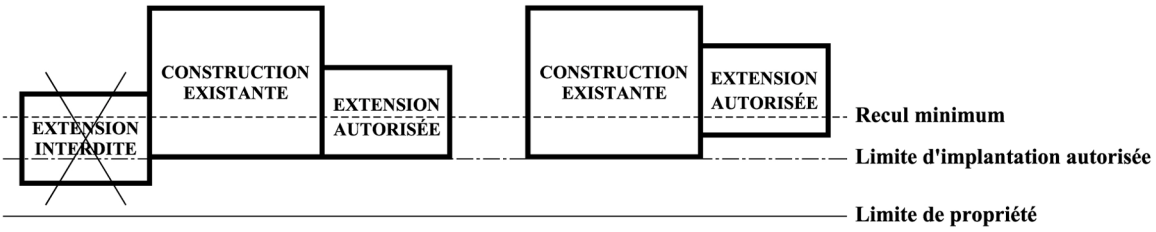
Cas particulier des constructions inférieures à 3,5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **3,5 mètres** est autorisée.
Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.
Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contiguë à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux ouvrages techniques tels que les ouvrages de télécommunication ou de raccordement aux réseaux (postes électriques, de gaz, numériques…) et de gestion de l'eau (pompe de relevage, …) ;
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension

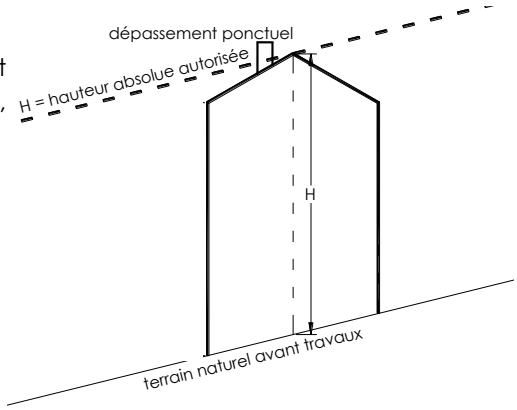


Cas particulier des piscines hors sol ou enterrée :

Les piscines doivent s'implanter à une distance **minimale de 2 mètres** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions **est limitée à :**

- **Dans la zone AUa et le secteur AUa5** : 11 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+1+attique

- **Dans les secteurs AUa1**: 11 mètres (R+2)

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres dans le cas de toiture terrasse à l'acrotère.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

AUa 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUa 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

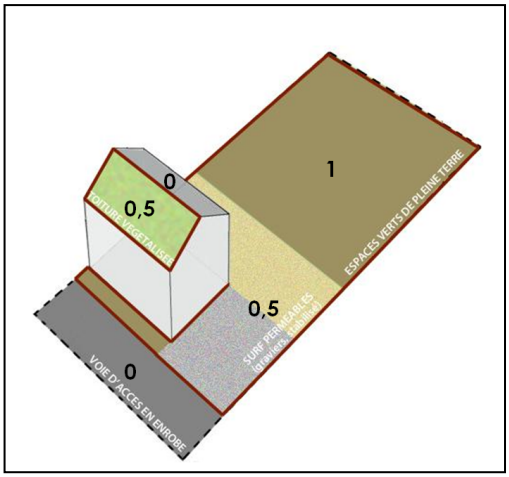
Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient de Pleine Terre (PLT)

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire aménagée en Pleine Terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et le coefficient de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement ou à l'unité foncière.
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le coefficient de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble*.



Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS):
CBS= Surface éco-aménageable/Surface de la parcelle

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

Exemple :
Un terrain de 1000 m² situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40 %, et le coefficient de pleine terre (PLT) ne pourra être inférieure à 20 % devra comporter au moins 400 m² de surfaces éco-aménageables, dont au moins 200 m² d'espaces verts de pleine terre.

Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…) = **pris en compte à 100% de leur superficie**
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…)
  = prises en compte à 50 % de leur superficie
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées = pris en compte à 50% de leur superficie**

Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Dans la zone AUa (et les secteurs AUa1 et AUa5), le coefficient de biotope ne doit pas être inférieur à 20% de surface de pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

Espaces partagés

Les opérations de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 5% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés ;
- ou d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- ou d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

AUa 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.
En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

Stationnement automobile

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Constructions et créations de logements : 2 emplacements par logement

  Pour toute opération supérieure à 5 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 5 logements :

Opération de 5 logements	1 emplacement visiteur
Opération entre 6 et 10 logements	2 emplacements visiteur
Opération entre 11 et 15 logements	3 emplacements visiteur
Opération entre 16 et 20 logements	4 emplacements visiteur
Opération entre 21 et 25 logements	5 emplacements visiteur
Etc…	

- Constructions à usage d'hébergement : 1 emplacement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail : 1 emplacement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.

Entre 0 et 40 m² de surface de plancher	0 emplacement
Entre 41 et 80 m² de surface de plancher	1 emplacement
Entre 81 et 120 m² de surface de plancher	2 emplacements
Entre 121 et 160 m² de surface de plancher	3 emplacements
Etc…	

- Constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 emplacement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.

Entre 0 et 40 m² de surface de plancher	1 emplacement
Entre 41 et 80 m² de surface de plancher	2 emplacements
Entre 81 et 120 m² de surface de plancher	3 emplacements
Etc…	

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.
Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m2 pour les autres typologies de logements

Destination	**Nombre d'emplacement minimum**
Logements	1 emplacement par logement
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m2

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Article 3 : équipements et réseaux

AUa 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès :*

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique, l**es accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 6 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

AUa 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable.**

Assainissement :

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement.**

Eaux pluviales :
Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve…).
Les rejets doivent être dirigés vers des exutoires aptes à les accueillir.

Eaux usées non domestiques
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ZONE AUa4

Caractéristiques de la zone

La zone AUa4 correspond à la zone d'activités des Batterses sud. La vocation de cette zone est exclusivement économique (artisanale et commerciale).

L'aménagement de cette zone est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, secteur n°8 « ZA Batterses Sud / Porte de la Dombes ».

Servitudes

La zone AUa4 est concernée par une Servitude d'Utilité Publique I3 relative aux ouvrages de transport de distribution de gaz.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installation.

1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Article AUa4 - 1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Sous destinations de constructions interdites

Categories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises *sans condition*	Sous- destinations admises *sous conditions*
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			*Se reporter à l'article AUa4 2.1*
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			*Se reporter à l'article AUa4 2.1*
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			

Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			*Se reporter à l'article AUa4 2.1*
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions

1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entrainer pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques…).
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les piscines

Article AUa4 - 2 - Limitation de certaines constructions et activités

2.1 Sous destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	La surface de plancher affectée à cette destination ne pourra dépasser 1/3 de la surface de plancher totale des autres destinations autorisées sur l'ensemble du secteur du triangle des Combes. Chaque cellule commerciale devra avoir une surface de plancher minimum de 1 000 m².
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette destination doit pouvoir offrir un service aux entreprises présentes sur l'ensemble des zones d'activités. Il s'agit par exemple d'une crèche destinée aux salariés, d'une salle de sport, d'une conciergerie…
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureaux	La surface de plancher affectée à cette destination ne pourra dépasser 1/3 de la surface de plancher totale des autres destinations autorisées sur l'ensemble du secteur du triangle des Combes.

2.2 Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré.

Article AUa4 - 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Article AUa4 - 4- Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteur maximale

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

En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions, leur extension et leurs annexes, ne peut pas dépasser 13 mètres.

Cette règle s'applique à la fois pour les constructions dotées de toitures à pans, et pour les constructions dotées de toitures terrasses.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

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

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

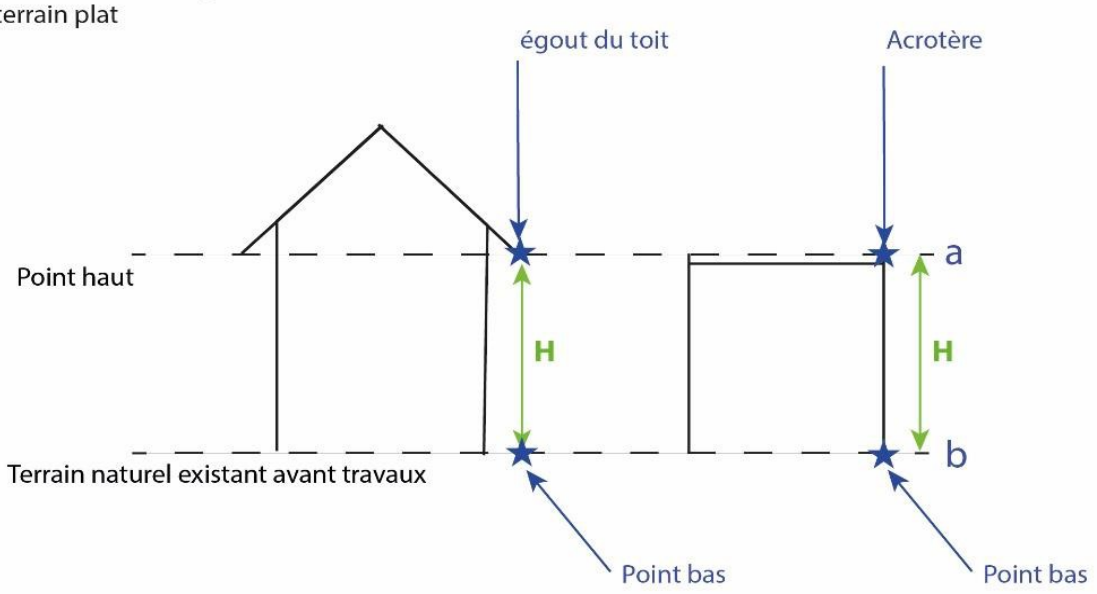
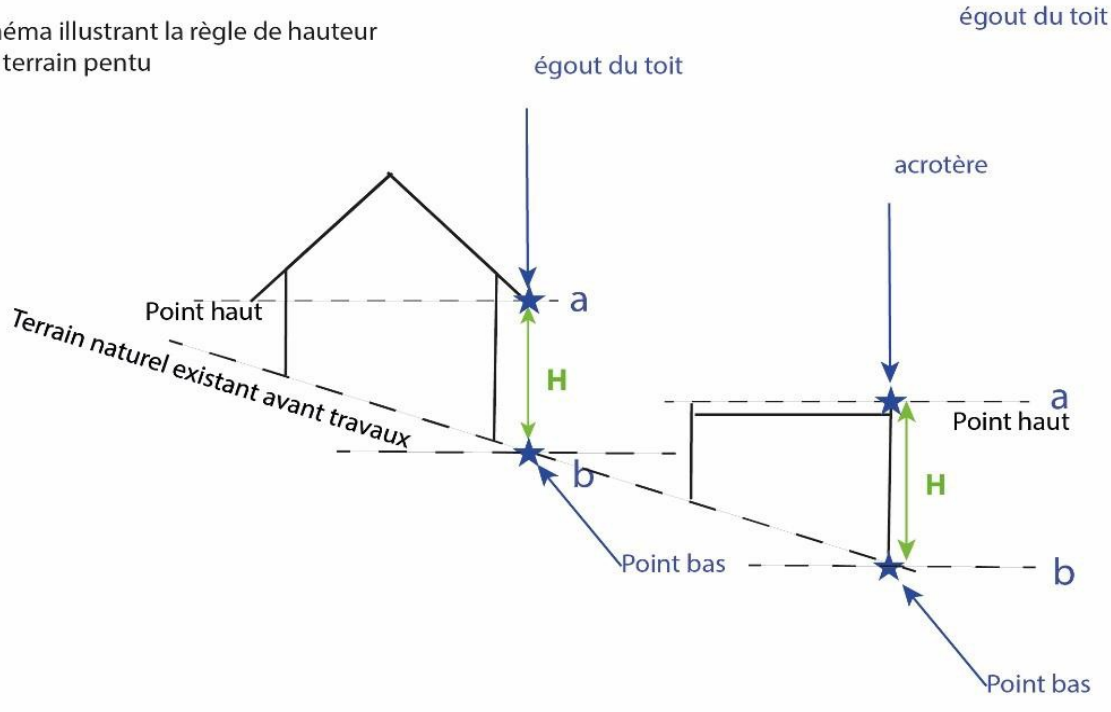


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



4.2. Principes volumétriques

La volumétrie des constructions doit être simple et sobre (rectangulaire ou carré pouvant être accolés). 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. Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes, soit être rythmé par une gamme de coloris.

Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction du bâtiment signal, qui sera réalisé dans cette zone. Aussi, les implantations et principes d'aménagement doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ce secteur.

4.3. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait par rapport à certaines voies selon les modalités suivantes :

- Route départementale 1084a : 20 mètres par rapport à l'alignement
- Chemin des Combes : 20 mètres par rapport à l'alignement
- Chemin des Grandes Combes : 8 mètres par rapport à l'alignement

Les implantations doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs et constituer un front construit le long de ces axes routiers.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

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

4.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les implantations doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

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

4.5. Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa4 -5- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Principes généraux d'insertion

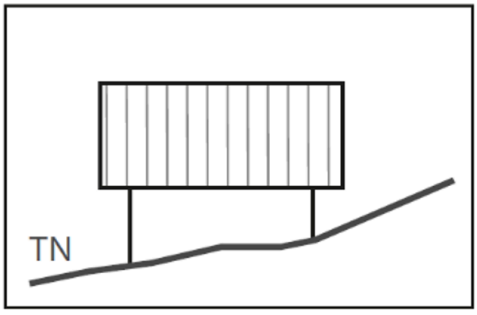
La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

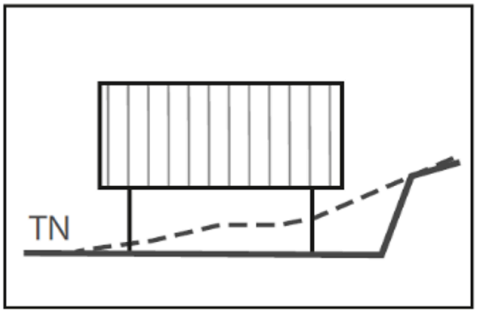
Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- Sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- En cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante.

Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Les implantations doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs.

5.2. Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Les toitures terrasses sont recommandées, néanmoins elles peuvent aussi comprendre deux pans ou plus. Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Les toitures terrasses doivent être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de production d'énergies renouvelables. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les toitures visibles de loin, devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les effets reflets sont interdits.

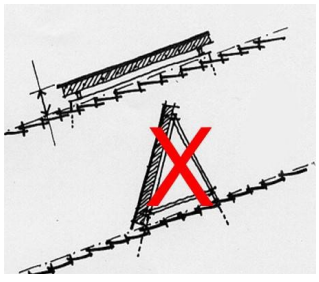
Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

Les panneaux fixés au sol sont interdits sauf s'ils s'agit d'ombrières disposées sur des espaces de stationnement.

Panneau solaire incliné selon la même pente que cette du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.



Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

5.3. Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les bacs aciers sont autorisés s'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement.

Couleurs :

Concernant les façades :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés.

L'usage des couleurs vives et du blanc pur, est interdit.

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des ouvertures).

Les couleurs doivent respecter le nuancier défini dans l'OAP « Secteur n°8 : ZA Batterses Sud / Porte de la Dombes ».

5.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2 mètres.

Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

Article AUa4 -6- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints…).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints …). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Leur implantation suivra les prescriptions du carnet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédié pour ce secteur.

Dans la zone AUa4, le coefficient de pleine terre ne doit pas être inférieur à 15%.

6.2. Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa…) sont interdites.

Article AUa4 -7- Stationnement

7.1. Véhicules particuliers

Pour toutes les sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

Par ailleurs, pour la sous-destination « bureau », il sera demandé 1 place de stationnement au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher, à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

Leur implantation et leur composition suivra les prescriptions du carnet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédié pour ce secteur.

7.2. Deux roues

Pour toutes les sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

Leur implantation et leur composition suivra les prescriptions du carnet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédié pour ce secteur.

3 : Équipements et Réseaux

Article AUa4 - 8- Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière…).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. La manœuvre et l'accès nouveaux ne doivent pas générer de gênes à la libre circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dument justifiée.

Article AUa4 - 9- Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau potable

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

9.2. Alimentation en eaux usées

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

9.3. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées.

9.4. Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Électricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit…) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

.

ZONE 2AU

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.
Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante pour la rendre urbanisable à court ou moyen termes.
Elle comprend :

- un secteur 2AUh à vocation d'habitation correspondant au secteur de Terres Ligues dont l'urbanisation est soumis à une révision du PLU
- un secteur 2AUc à vocation commerciale correspondant au secteur du Champ du Munaz dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU.

La zone AU est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres et aériennes de transports.
- Le risque mouvement de terrain et inondation : elle est soumise au règlement du PPRN
    - Risque moyen d'inondation par les crues de la Sereine
- Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du 29/06/2017.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2007.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 16/10/2008.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU, sauf stipulations contraires.

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2AU 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Non règlementé.

2AU 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m² :

- **L'aménagement*** des constructions existantes
- **L'extension* des constructions existantes** pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol*, dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol* de la construction existante.

2AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2AU 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

2AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

2AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

2AU 2.4. Stationnement

Non règlementé.

Article 3 : équipements et réseaux

2AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

2AU 3.2. Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »

ZONE A

Caractéristiques de la zone

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports et aériennes.
- Le risque mouvement de terrain et inondation : elle est soumise au règlement du PPRN
    - Risque fort d'inondation par les crues du Rhône
    - Risque fort d'inondation par les crues de la Sereine
    - Risque fort de mouvements de terrain
    - Risque moyen d'inondation par les crues de la Sereine
    - Risque moyen d'inondation par les crues du Rhône
- Les dispositions de l'Amendement Dupont de la Loi Barnier

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2007.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 16/10/2008.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article 1.2.

A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans la zone A, à l'exception des secteurs de fonctionnalité écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) reportés sur le document graphique, sont admis sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRN :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

- **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

- **Les installations liées à la production d'énergies renouvelables** à condition d'être implantées sur des terrains non productifs et n'ayant pas de potentiel de production agricole.

- **Les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaire à l'activité autoroutière.**

- **Les exhaussements et affouillements de sols*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

- **Les constructions à usage :**
  - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ou **les constructions et installations** sous réserve qu'elles soient **nécessaires à l'entretien de matériel agricole** par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées
  - **d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ;
  - **d'annexes*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* et d'une annexe par tènement ;
  - **les piscines*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation autorisée dans la zone, dans la limite d'une piscine par tènement.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m²) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher*;
  - **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation:
    - Dans la limite d'une extension par tènement,
    - Dans la limite de 50 % de la surface de plancher* existante,
    - Dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux au total.
  - **les annexes*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol*ou de surface de plancher*;
  - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

Dans les secteurs de fonctionnalité écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) reportés sur le document graphique, sont admis sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRN :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementé.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

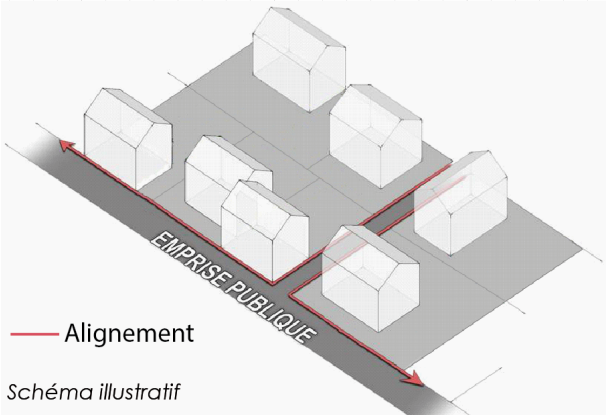


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

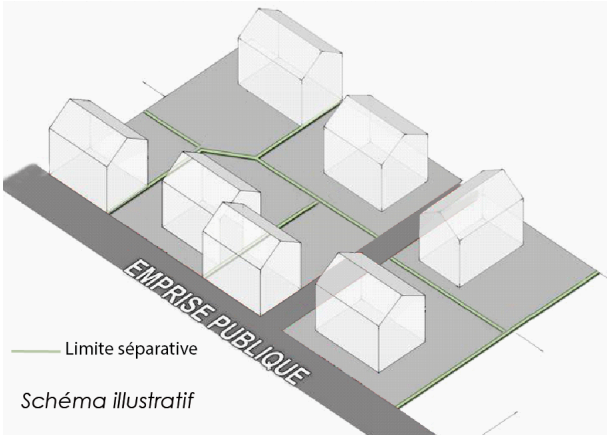
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



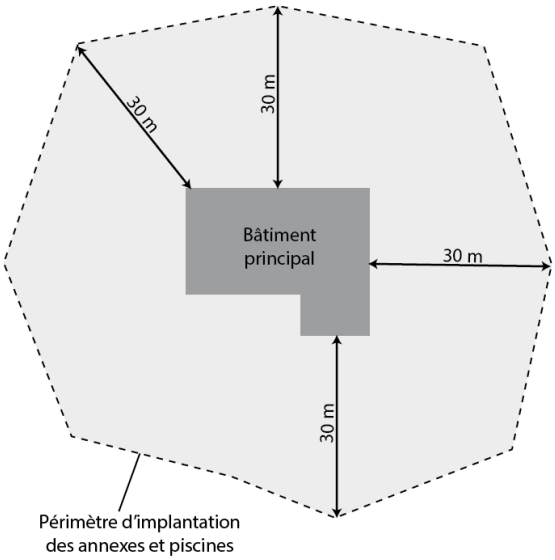
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines.

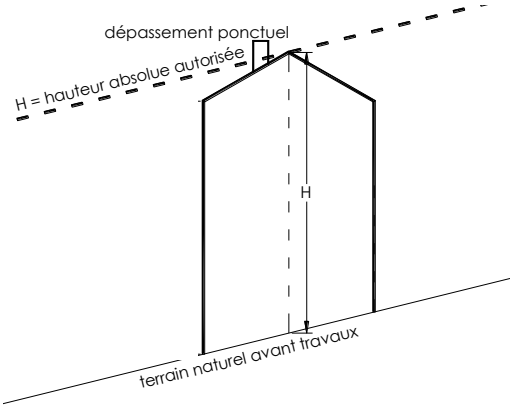
Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres** pour les constructions à usage d'habitation
- **3,5 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation
- **12 mètres** pour les constructions à usage agricole.

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse à l'acrotère.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

Continuités écologiques

Boisements identifiés au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les présentes règles s'appliquent sur **haies, ripisylves et masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe au fonctionnement des continuités écologiques.
Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.
Les éléments tels que les arbres et groupes d'arbres sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

A 2.4. Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…).

Article 3 : équipements et réseaux

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès :*

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

A 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.
En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « NL »** à vocation de sports et de loisirs ;
- **un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Nh »** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

La zone N est concernée par :

- Des secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transport et aériennes.
- Le risque mouvement de terrain et inondation : elle est soumise au règlement du PPRN
    - Risque fort d'inondation par les crues du Rhône
    - Risque fort d'inondation par les crues de la Sereine
    - Risque fort de mouvements de terrain

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2007.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 16/10/2008.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article 1.2.

N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dans la zone N, à l'exception des secteurs de fonctionnalité écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) reportés sur le document graphique, sont admis sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRN :

- Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nh et NL :

  - **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.
  - **Les installations et ouvrages techniques** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.
  - **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m²) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
    - **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher*;
    - **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation :
      - Dans la limite d'une extension par tènement,
      - Dans la limite de 50 % de la surface de plancher* existante,
      - Dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux au total.
    - **les annexes*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ;
    - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

- Dans le secteur Nh :

  - Les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à l'aire d'accueil des gens du voyage existantes

- Dans le secteur NL :

  - Les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à des activités de sports et de loisirs et de constituer un espace ouvert de plein air

Dans les secteurs de fonctionnalité écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) reportés sur le document graphique :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non règlementé.

Mixité fonctionnelle :

Non règlementé.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

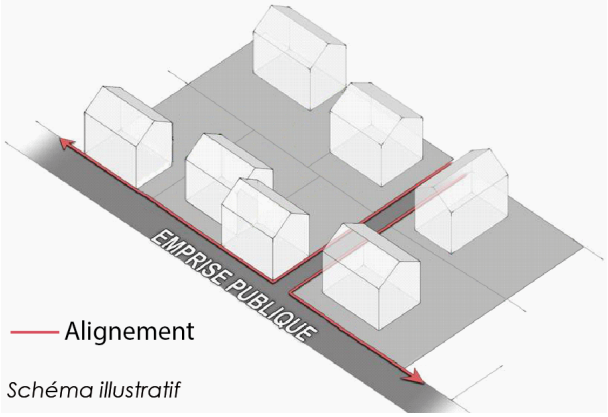


Schéma illustratif

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

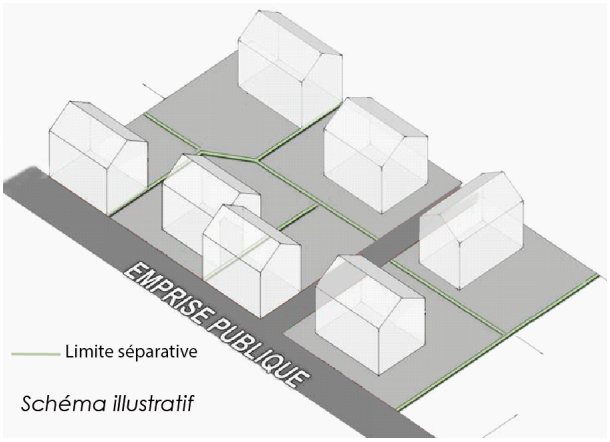


Schéma illustratif

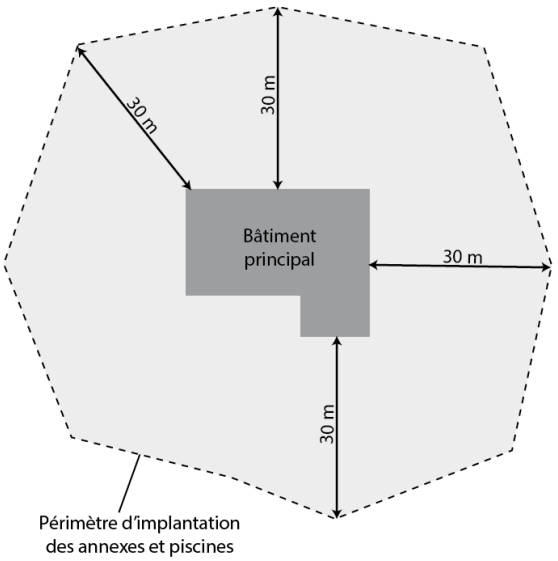
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines

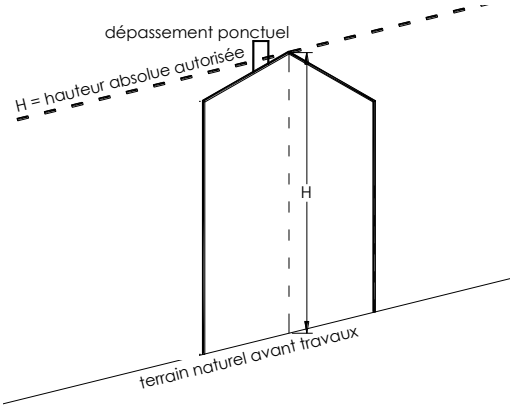
Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **9 mètres** pour les habitations
- **3,5 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation
- **12 mètres** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Ces hauteurs sont à minorer de 2 mètres en présence de toiture terrasse à l'acrotère.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- Dans le secteur NL : 1%
- Dans le secteur Nh : 2%

N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Plantations des espaces extérieurs

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

Espaces non bâtis et patrimoine paysager

Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, haies et masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage agro-naturel.
Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.
Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

Continuités écologiques

Boisements identifiés au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général

Les présentes règles s'appliquent sur **haies, ripisylves et masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe au fonctionnement des continuités écologiques.
Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.
Les éléments tels que les arbres et groupes d'arbres sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

N 2.4. Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés…).

Article 3 : équipements et réseaux

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès :*

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.
Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

N 3.2. Desserte par les réseaux

Eau :

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

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.
En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

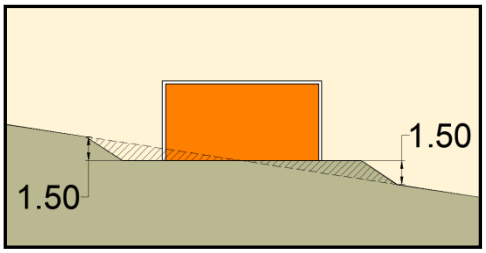
Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.
L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** au territoire local sont interdites.
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Implantation, terrassement, accès

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.
La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.** La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).



- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m.



Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.
Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Dans certaines zones du PPRN, les murs bahuts* ne sont pas autorisés.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...) et sur prescriptions techniques.

Les murs de soutènement* seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celui de la construction,
- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).



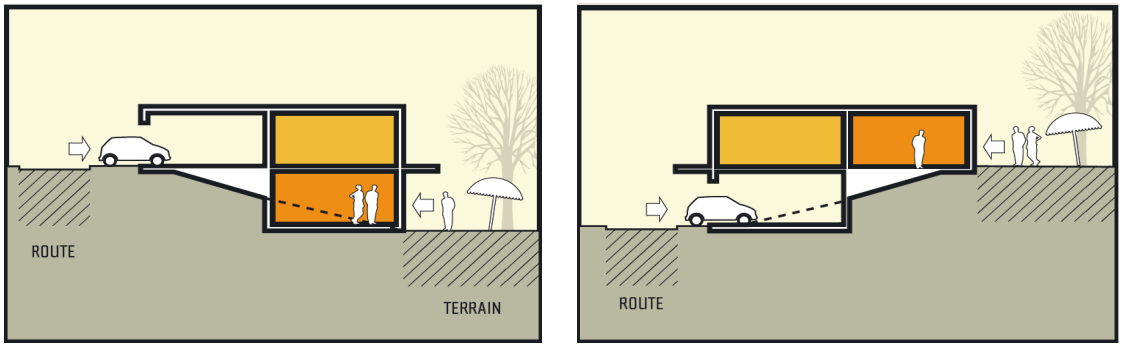
Enrochement de type cyclopéen



Muret en gabion

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.
Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

Illustration de la règle : l'impact de l'accès voiture



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

Abords des constructions

*Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* doivent être de conception simple. Tout élément de clôture* d'un style étranger à la région est interdit.

En conséquence, l'harmonie doit être recherchée dans leur conception et dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) pour assurer une continuité avec l'environnement architectural et paysager dans lequel s'insère la construction notamment avec les clôtures* avoisinantes. Les clôtures* doivent participer à la composition du paysage, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

Le principe d'adaptation au contexte urbain s'impose notamment pour les clôtures existantes des projets et opérations d'aménagement d'ensemble (Lotissement, OAP, …) qui présente un intérêt architectural et paysager . Ces clôtures doivent être maintenues et prolongées dans les mêmes caractéristiques.

Dans toutes les zones du PLU

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Dans toutes les zones, lorsque la différence de niveau entre deux fonds privés voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement*, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Sont interdits

- les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris…,

Dans toutes les zones :

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

Dans les zones urbaines et à urbaniser :

Les clôtures prendront la forme :

- Soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) doublée ou non d'un grillage,**
- Soit d'un grillage ovec **un mur-bahut* ou non de 0,60 m maximum**. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **1,80 m**.
- Soit d'un **mur d'une hauteur n'excédant pas 2 m**, réalisé en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine.

Dans les zones du PPRN où les murs sont interdits, un dispositif à claire-voie pourra être envisagé.



VV



V

Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage

Cas particulier de la bande de recul entre la route de Genève et les constructions situées dans l'OAP « route de Genève Ouest » :
La bande de recul doit être végétalisée et plantée. Elle peut comprendre l'accès à l'immeuble et au sous-sol.
Le traitement de la limite avec la route de Genève devra être assuré par un dispositif ajouré ou à claire-voie (de type serrurerie, clôture bois…), d'une hauteur maximum de 1,80 m afin de permettre une transparence visuelle sur l'espace végétalisé privatif.

Dans les zones d'activités :

Les clôtures prendront la forme de **panneaux de treillis soudé** (mailles rectangulaires) tendus sur potelets métalliques doublés d'une **haie vive (mixte avec essences locales)** d'une hauteur maximale **de 2 m**.

Dans les zones agricoles et naturelles

Les clôtures prendront la forme d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,60 m**,

Dans certaines zones du PPRN, les murs bahuts* ne sont pas autorisés.

Aspect des constructions

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** avec une **recherche architecturale**.
Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction seront définies par analogie avec les constructions avoisinantes. Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.
Les extensions de type vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

Toitures :

Pour l'ensemble des constructions :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (telles que les jacobines ou les chiens-assis) sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Constructions à usage d'habitation :

Toitures à pente et sens de faitage :

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Des pentes de toit plus faibles seront admises pour des constructions annexes de moins de 30 m^2.
- **Les toitures devront être couvertes** de tuiles creuses ou romanes de ton brun, rouge ou rouge nuancé en harmonie avec l'environnement existant. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un seul pan de toiture.

Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, et dans le cas d'extension de constructions existantes, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Toitures terrasses :

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous conditions cumulatives suivantes :

- d'être végétalisées (et ainsi participer au fonctionnement bioclimatique de la construction),
- de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager,
- d'être réalisées sur des constructions de petite dimension, telles que des annexes d'une surface maximum de 30 m^2 d'emprise au sol ou des volumes en jonction entre deux bâtiments.

Les conditions cumulatives de la toiture terrasse ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas et aux pergolas bioclimatiques.

Constructions à usage d'activité dont l'activité agricole et équipements publics

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Façades :

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.
Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
Les façades devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.
La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.
En présence d'une façade mesurant 30 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "**séquençage**", au moyen :

- d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Gaine de cheminée :
Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Descentes d'eaux pluviales :
Elles seront placées de façon à être le moins visible possible, sauf impossibilité technique. Leur intégration sera dans tous les cas la plus harmonieuse possible.

Tuyauterie :
Aucune tuyauterie, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade.

Linteau et pilier :
Les linteaux cintrés sont interdits et les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau).

Éléments techniques

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données (antennes, paraboles…) doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- leur localisation,
- leur dimension et leur volume,
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

En particulier, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible. Elles devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.
Les éléments techniques (les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation…) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures, et habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Énergies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

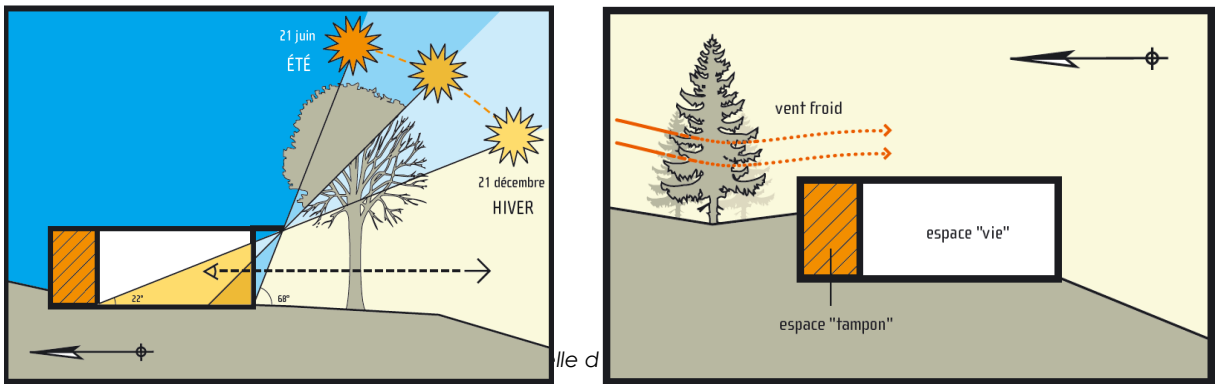
Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

- En toiture, ces panneaux devront garantir une bonne intégration dans l'environnement,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

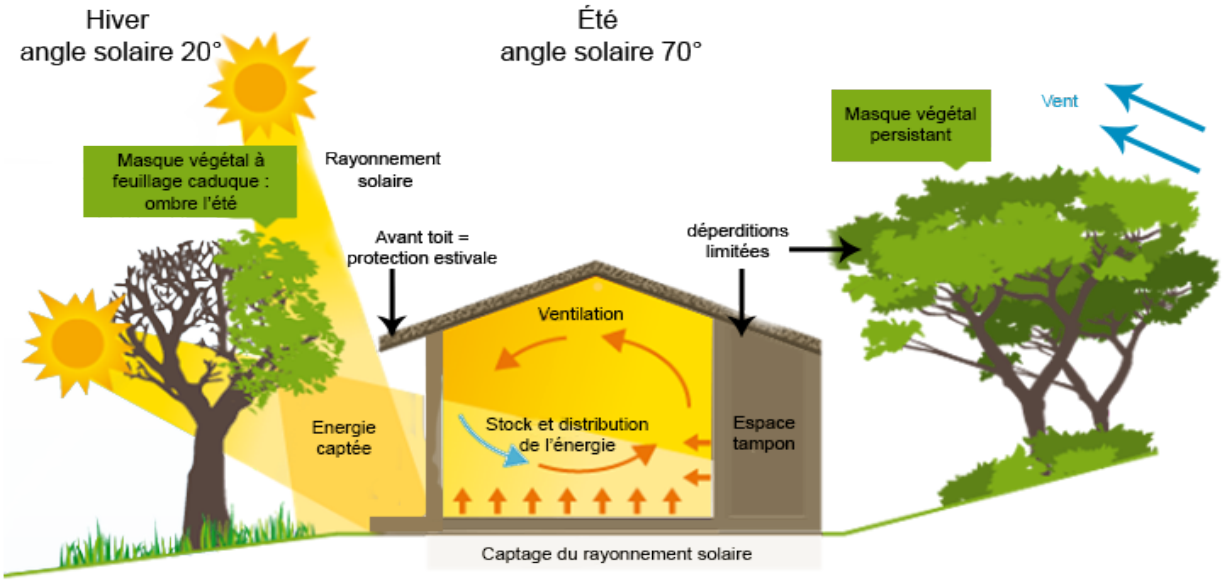
Performances énergétiques

Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.
L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

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



lle d



Principes d'une conception bioclimatique

Dispositions particulières applicables aux constructions et secteurs repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions éligibles au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiées **au plan de zonage** doivent respecter les dispositions suivantes sauf si le pétitionnaire arrive à démontrer que les choix architecturaux ont pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâti initial :

Toitures

La restauration d'une toiture respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériaux, dimensions des forgets à l'égout et en pignon, section, écartement et essence des chevrons apparents, faîtage, arêtiers, égouts et rives, souche de cheminée.

Couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses, romanes (aspect terre cuite). Pour les constructions de type véranda, il n'y a pas d'obligation.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.

Pour les bâtiments existants, lorsque la tuile creuse est présente sur l'immeuble, ce mode de couverture sera reconduit.

Elle sera alors réalisée en tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé avec en chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuves d'aspect vieilli.

Exceptionnellement en cas de remplacement à l'identique, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Les fenêtres de toiture doivent être intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.

La dimension des fenêtres de toit sera d'1m² maximum (78x98).

Murs et enduits

Les bâtiments anciens étaient systématiquement enduits, voire peints.

Seuls les bâtiments utilitaires (granges, remises, étables) ou les façades secondaires peu visibles (pignons) pouvaient rester en maçonnerie de moellons apparents à joints beurrés pour diminuer la pénétration d'eau dans les maçonneries.

Des encadrements de baies d'une largeur de 15 cm pourront être réalisés, peints d'un ton de blanc cassé. Les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire.

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierres, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;

Les murs en moellons de pierre destinés à être laissés apparents seront laissés en matériaux apparents. Un enduit ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable. Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celle d'origine.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

La création d'ouvrages en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ;

Ouvertures

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.
Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.
Les baies des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire, 2/3 (90/135 environ) ou 1/2 (85/175 environ). Les baies d'une largeur maximale de 60 cm auront un format carré (60/60) ou légèrement vertical 3/4 (60/80 environ).
Les baies de proportions horizontales seront interdites et remplacées par deux baies de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20 cm de largeur.

Menuiseries

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
Les tons des menuiseries doivent être choisis dans des teintes du nuancier communal.
Les menuiseries seront implantées en feuillure à 20 cm maximum du nu extérieur de la façade. Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. Suivant les proportions de la baie, elles seront à 6 ou 8 carreaux (3 à 4 carreaux par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est créée.
Les carreaux seront de format carré ou légèrement plus haut que large.
Les portes de garage seront en bois peint ou naturel à double battants. Les portes de garage basculantes seront habillées en planches larges en bois.
Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment.
Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

Volets extérieurs

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.
Ils seront à « panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales.

Murs à préserver

Les murs anciens en pierre existants et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme seront conservés ou restaurés dans le respect de leurs matériaux et mise en œuvre d'origine. Il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Cependant ces derniers sont autorisés s'ils ne dépassent pas 3,50m de large (ou si la voie de desserte est trop étroite la largeur pour permettre la giration et l'accès à la propriété). Par ailleurs et dans le secteur de densité 3 en cas de présence de murs de clôture anciens en pierre, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur ou par rapport aux limites séparatives afin de préserver le mur existant.

Titre 7: **Définitions**

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération.
Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares.

Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Dépôts de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.
Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Distance

La distance est mesurée en tous points de la construction.
Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.
Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines et les pergolas bioclimatiques* d'une surface maximale de 20 m² et la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique par

l'extérieur des constructions existantes.

Exploitation agricole

Article L.311-1 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.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant de la construction principale par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
Il peut s'agir d'habitat alternatif tel que les Yourtes, Tinyhouse…

Mur bahut

Le mur-bahut est une clôture de type « muret » ou « mur bas », qui sert de support à un grillage, une grille, une balustrade. Il a pour fonction de clore ou limiter l'accès à un terrain,

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est une construction qui a pour fonction d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
Cette définition est différente dans la zone AUa4. Cette zone dispose en effet d'un règlement commun avec la commune de Saint-Maurice de Beynost.

Impasse

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

Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.
Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

Pergola bioclimatique

La pergola bioclimatique est une structure extérieure composée de deux ou quatre poteaux ainsi que de lames orientables sur la toiture qui permettent de réguler la température et contrôler la luminosité sous la structure.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles
Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.
Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1 ,80 m

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.