

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PRIAY

## REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 23 février 2026  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



# SOMMAIRE

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>II. DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE SALUBRITE.....</b>	<b>5</b>
<b>III. DISPOSITIONS RELATIVES AU CHEMINEMENT MODES DOUX A VALORISER .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX.....</b>	<b>6</b>
<b>V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PATRIMONIAUX .....</b>	<b>7</b>
<b>VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>10</b>
VI.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	10
VI.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	12
VI.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	24
<b>VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>26</b>
VII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	26
VII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	28
VII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	36
<b>VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>38</b>
VIII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	38
VIII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	39
VIII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	40
<b>IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....</b>	<b>42</b>
IX.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	42
IX.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	43
IX.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	48
<b>X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>50</b>
X.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	50
X.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	51
X.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	51
<b>XI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>52</b>
XI.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	53
XI.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	54
XI.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	64
<b>XII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>66</b>
XII.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	67
XII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	69
XII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....	80
<b>XIII. ANNEXE : CHARTE « LA COTIERE DE L'AIN ET DU RHONE • RECOMMANDATIONS DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE » .....</b>	<b>82</b>

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement s'applique à la commune de Priay. Il est constitué de la présente partie écrite (règlement écrit) et de la partie graphique (règlement graphique).

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

## PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants restent applicables, notamment les suivants :**

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R181-43 du code de l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**

**3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**

- Les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, même pour les travaux dispensés de toute formalité (notamment permis de construire, déclaration préalable...) et en particulier celles de ces dispositions contenues dans le présent plan local d'urbanisme ;
- Le sursis à statuer ;
- Le droit de préemption urbain ;

- Les zones de résorption de l'habitat insalubre ;
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, qui sont délimitées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines sont :
  - La zone UA ;
  - La zone UB ;
  - La zone UE ;
  - La zone UX ;
- La zone à urbaniser : la zone 2AU ;
- La zone agricole : la zone A ;
- La zone naturelle et forestière : la zone N, qui comprend les secteurs NI, Na, Nc et Nf. Les secteurs Na, Nc et Nf sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le règlement graphique comporte également :

- Un emplacement réservé aux voies publiques ;
- Des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ;
- Des secteurs de mixité sociale ;
- Un secteur de mixité fonctionnelle ;
- Un secteur de salubrité ;
- Un cheminement modes doux à valoriser ;
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable ;
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti ;
- Un secteur de réservoir de biodiversité ;
- Un secteur de corridor écologique ;
- Un secteur humide ;
- Un secteur boisé et bocager ;
- Un secteur paysager ;
- A titre d'information : un secteur d'aléa minier d'effondrement localisé faible. La commune de Priay est en effet concernée par le porter à connaissance de l'évaluation et de la cartographie des aléas miniers » (09/02/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

## **RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- La commune est classée en zone de sismicité « modérée » (niveau 3) d'après le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

## **CHARTRE « LA COTIERE DE L'AIN ET DU RHONE • RECOMMANDATIONS DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE »**

Le règlement comporte, en annexe, à titre de recommandations, la charte « La Côte-tière de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

## **RISQUE D'INONDATION**

La commune de Priay est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

## II. DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE SALUBRITE

au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

**Sont uniquement autorisées, sous réserve ne pas augmenter les rejets d'effluents d'eaux usées :**

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, à condition que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants non accolées à un bâtiment principal, à condition :
  - qu'elles soient implantées dans une zone urbaine ;
  - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m<sup>2</sup>.
- Les extensions et annexes des constructions relevant des destinations suivantes :
  - « Commerce et activités de service » ;
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à ces extensions et annexes et aux équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**Ces restrictions seront levées à réception des travaux de mise aux normes du réseau d'assainissement.**

## III. DISPOSITIONS RELATIVES AU CHEMINEMENT MODES DOUX A VALORISER

au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

**Sont uniquement autorisées :**

- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages nécessaires au cheminement modes doux.

## IV. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX

au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

### **BATIMENTS RELEVANT DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE**

- La démolition ou l'altération des bâtiments est interdite.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou de modification des constructions doivent conserver ou rétablir l'aspect originel des constructions, à l'exception de ceux indispensables à l'accessibilité, la salubrité et/ou la sécurité. Les éléments traditionnels de décor architectural (façades en galets, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, moulures, corniches, débords de toiture...) doivent être conservés.
- Les extensions et annexes des constructions doivent être en harmonie avec cet aspect d'origine.

### **EDIFICES RELEVANT DU PETIT PATRIMOINE BATI**

- La démolition ou l'altération des édifices est interdite.
- Les travaux exécutés sur les édifices ne doivent pas dénaturer les caractéristiques conférant leur intérêt.

#### **BATIMENTS RELEVANT DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE**

<b>A</b>	<b>Maison bourgeoise</b>
<b>B</b>	<b>Façades de l'ancienne tuilerie</b>
<b>C</b>	<b>Château de la Tour</b>
<b>D</b>	<b>Pont de Priay</b>
<b>E</b>	<b>Maison Jacqy l'Herbette</b>
<b>F</b>	<b>Eglise</b>
<b>G</b>	<b>Mairie et ancienne école</b>
<b>H</b>	<b>Salle des fêtes</b>
<b>I</b>	<b>Maison bourgeoise</b>

#### **EDIFICES RELEVANT DU PETIT PATRIMOINE BATI**

<b>a</b>	<b>Puits</b>
<b>b</b>	<b>Lavoir</b>
<b>c</b>	<b>Lavoir</b>
<b>d</b>	<b>Four</b>
<b>e</b>	<b>Puits</b>
<b>f</b>	<b>Four</b>
<b>g</b>	<b>Lavoir</b>
<b>h</b>	<b>Croix</b>
<b>i</b>	<b>Fontaine</b>
<b>j</b>	<b>Puits</b>
<b>k</b>	<b>Four</b>
<b>l</b>	<b>Croix</b>
<b>m</b>	<b>Fontaine</b>
<b>n</b>	<b>Fontaine</b>
<b>o</b>	<b>Croix</b>
<b>p</b>	<b>Croix</b>
<b>q</b>	<b>Lavoir</b>
<b>r</b>	<b>Fontaine Bulet</b>
<b>s</b>	<b>Monument aux morts</b>
<b>t</b>	<b>Four</b>
<b>u</b>	<b>Croix</b>
<b>v</b>	<b>Statue de la vierge</b>
<b>w</b>	<b>Four</b>
<b>x</b>	<b>Mur du cimetière</b>

## V. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PATRIMONIAUX

au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

### **SECTEUR DE RESERVOIR DE BIODIVERSITE**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Tout éclairage non indispensable à la sécurité est interdit. En cas de tel éclairage indispensable à la sécurité, l'intensité lumineuse doit être adaptée à l'usage et limitée au strict nécessaire tout en intégrant une prise en compte stricte des fonctionnalités et sensibilités liées aux milieux naturels.

#### **Sont uniquement autorisés :**

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités sous réserve qu'ils soient compatibles avec les enjeux de milieux naturels et leurs insertions écologiques et paysagères.

### **SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Tout éclairage non indispensable à la sécurité est interdit. En cas de tel éclairage indispensable à la sécurité, l'intensité lumineuse doit être adaptée à l'usage et limitée au strict nécessaire tout en intégrant une prise en compte stricte des fonctionnalités et sensibilités liées aux milieux naturels.

#### **Sont uniquement autorisés :**

- Les travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
  - qu'ils ne constituent pas une barrière franche aux déplacements de la faune ;
  - et qu'ils soient compatibles avec les enjeux de milieux naturels et leurs insertions écologiques et paysagères.

### **SECTEUR HUMIDE**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Tout éclairage non indispensable à la sécurité est interdit. En cas de tel éclairage indispensable à la sécurité, l'intensité lumineuse doit être adaptée à l'usage et limitée au strict nécessaire tout en intégrant une prise en compte stricte des fonctionnalités et sensibilités liées aux milieux naturels.

### **Sont interdits :**

- L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage et l'assèchement des secteurs humides autres que ceux mentionnés ci-dessous.

### **Sont uniquement autorisés :**

- Les travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
  - qu'ils contribuent à mettre en valeur les secteurs humides, à les préserver, à les entretenir ou à les restaurer ;
  - ou qu'ils soient nécessaires à la régulation de leur alimentation en eau ;
  - ou qu'ils soient nécessaires à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes et des risques ;
  - ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, électriques et de télécommunications numériques.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de mettre en œuvre préalablement la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) et de respecter le cas échéant la réglementation en termes de compensation.

## **SECTEUR BOISE ET BOCAGER**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre à partir du terrain naturel avant travaux et un espace non clos d'une hauteur supérieure ou égale à 0,30 mètre doit être préservé entre le sol et le bas de la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Tout éclairage non indispensable à la sécurité est interdit. En cas de tel éclairage indispensable à la sécurité, l'intensité lumineuse doit être adaptée à l'usage et limitée au strict nécessaire tout en intégrant une prise en compte stricte des fonctionnalités et sensibilités liées aux milieux naturels.

### **Sont interdits :**

- Les défrichements des boisements et des haies, à l'exception de ceux nécessaires :
  - aux opérations de restauration des milieux naturels (zones humides, pelouses sèches...);
  - à la réalisation d'accès aux terrains pour la circulation ou l'utilisation des engins agricoles, sous réserve de compenser les défrichements de façon à reconstituer des continuités végétales à valeurs écologique et hydraulique équivalentes :
    - dans le respect de la réglementation en vigueur ;
    - et à hauteur minimale d'un pour un ;
  - ou aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, électriques et de télécommunications numériques, sous réserve de compenser les défrichements de façon à reconstituer des continuités végétales à valeurs écologique et hydraulique équivalentes ;
    - dans le respect de la réglementation en vigueur ;
    - et à hauteur minimale d'un pour un ;
  - ou à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (renouée asiatique...) ou à la prise en compte de la sécurité des biens et des personnes et des risques, notamment ceux liés à l'état phytosanitaire des arbres (afin d'enrayer les « pandémies »).

**Sont autorisés :**

- Les coupes nécessaires à la gestion et à l'entretien des boisements.
- Le remplacement des boisements dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.
- Les nouvelles plantations de haies, dont les plantations de remplacement, sous réserve qu'elles soient constituées uniquement d'essences locales variées.

**SECTEUR PAYSAGER****Sont uniquement autorisés :**

- Les travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'une implantation et d'un aspect extérieur compatible avec les enjeux paysagers.

## VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend :

- Un secteur de mixité sociale.
- Un secteur de mixité fonctionnelle ;
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtière de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La communes est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

**Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
  - « Exploitation agricole » ;
  - « Exploitation forestière » ;
  - « Commerce de gros » ;
  - « Industrie » ;
  - « Entrepôt ».
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs de loisirs et d'attraction.

- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

**Sont autorisés sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

- Les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.
- Les annexes des habitations non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
  - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
  - Leur emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par logement. L'emprise au sol des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**SECTEUR DE MIXITE SOCIALE**

au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

**SECTEUR DE MIXITE FONCTIONNELLE**

au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

- Le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à activités relevant de la destination « Commerce et activités de service ».

## **VI.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **VI.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **VI.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Les constructions neuves justifiant d'une insertion harmonieuse, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ;
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Au-delà de cette bande de 15 mètres :

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## VI.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies ;
  - soit sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, elles doivent respecter en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - Les constructions neuves justifiant d'une insertion harmonieuse, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ;
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des retraits supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Au-delà de cette bande de 15 mètres :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative :
  - si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage ;
  - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
  - ou si elles s'appuient sur des constructions préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain contigu.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **VI.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur des constructions doit être :
  - supérieure à 6 mètres à l'égout des toitures, 9 mètres au faîtage des toitures, 7 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses ;
  - inférieure à 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## **VI.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre VI.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

### **VI.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES**

#### **HAUTEUR**

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
  - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
  - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :

- en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
- en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

## CONSTITUTION

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en galets apparents séparés par des rangs de briques :
  - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés.
  - Les travaux de restauration des murs et murets doivent conserver ou rétablir leur aspect originel.
  - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel.
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Pour les autres murs et murets :
  - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 1 mètre. Ils peuvent être surmontés d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
  - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

En cas de nouvelles clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- soit d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,5 à 1 mètre, pouvant être surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les murets doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

Dans tous les cas :

- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Les tons vifs sont interdits pour les grilles, grillages, dispositifs à claire-voie et potelets.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

## **VI.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION**

### **VOLUMETRIE**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les travaux doivent s'inscrire en harmonie avec la volumétrie, les caractéristiques et l'aspect des constructions existantes. Sont interdites les adjonctions d'imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et de détails ou de décors architecturaux non conformes à cet aspect originel.
- Les extensions et surélévations de constructions existantes et les annexes doivent être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. De plus :
  - Les volumes doivent être simples et le plan des extensions et annexes doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain ;
  - Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits ;
  - Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.

### **FAÇADES**

#### **MURS**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes :
  - Les murs en galets apparents séparés par des rangs de briques doivent être conservés ou restaurés. Ils ne doivent pas être recouverts d'enduit, sauf s'ils sont très dégradés. Les travaux de restauration doivent conserver ou rétablir leur aspect originel ;
  - Les autres murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes :
  - Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
  - Les murs en bois doivent :
    - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
    - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

## **OUVERTURES**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes :
  - Les ouvertures existantes peuvent être modifiées ou supprimées à condition de conserver la cohérence des façades. Les éléments typiques de l'architecture traditionnelle, tels que les encadrements de baies en pierre et les linteaux cintrés, doivent être conservés ou restaurés conformément à leur aspect originel ;
  - Les nouvelles ouvertures doivent être en harmonie avec le rythme, la répartition, la forme, les dimensions et l'aspect des ouvertures existantes (les alignements des ouvertures doivent être maintenus). De plus :
    - Leurs jambages et linteaux doivent être de même aspect que ceux des ouvertures existantes au même étage ;
    - Les menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants.
  - Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes :
  - Les ouvertures doivent être en harmonie avec le rythme, la répartition, la forme, les dimensions et l'aspect des ouvertures des constructions principales ;
  - Les portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps, notamment leurs couleurs, doivent être en harmonie avec des constructions principales.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

## **VOLETS**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les volets existants doivent être conservés, restaurés ou remplacés par de nouveaux volets d'aspect similaire.
- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes :
  - Les nouveaux volets :
    - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
    - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec les éventuels volets existants conservés.
  - Les nouveaux volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets se rabattant sur la façade, ou d'en poser de nouveaux, et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## TOITURES

### PANS ET TOITURES-TERRASSES

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les toitures doivent respecter les caractéristiques des toitures existantes.
- En cas de surélévations de constructions existantes, la pente existante doit être conservée sauf si elle est inférieure à 35 %.
- En cas d'extensions ou d'annexes de constructions existantes :
  - Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
  - Les pentes des toitures à pans peuvent être différentes de celle de la construction existante à condition d'être supérieures à 35 % et de présenter un ensemble harmonieux. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
  - Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
    - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
    - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.
  - Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
    - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
    - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
    - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

### DEBORDS

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les débords, les voligeages et les charpentes apparentes doivent être conservés ou restaurés.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes et en cas d'annexes, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

### COUVERTURES

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les souches de cheminées conservées doivent respecter leur aspect existant (section, revêtement, couronnement...).
- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes :

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

### **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes, les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

### **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes, les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **VI.2.2.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture, la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti. Elles doivent notamment respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

## **FAÇADES**

### **MURS**

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

### **OUVERTURES**

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

### **VOLETS**

- Les volets :
  - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
  - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec celles des façades.
- Les volets roulants sont autorisés à condition de poser des volets se rabattant sur la façade et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

### **OUVRAGES TECHNIQUES**

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## **TOITURES**

### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
  - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
  - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

## **DEBORDS**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

## **COUVERTURES**

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

## **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

## **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- Les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **VI.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

### **FAÇADES**

- Les couleurs des murs, sauf ceux en bois, des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couleurs des murs en bois des constructions doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être en harmonie avec leur environnement.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

### **TOITURES**

#### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 20 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Les volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 20 % ;
  - Les bâtiments implantés en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faitage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 20 %.
- En cas de restaurations, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

#### **COUVERTURES**

- Les couleurs des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **VI.2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **VI.2.4.1. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE**

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
  - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
  - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

### **VI.2.4.2. PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées ;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

### **VI.2.4.3. COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement doivent être non imperméabilisés.

### **VI.2.4.4. AIRES DE JEUX ET DE LOISIR**

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent disposer d'aires de jeux et de loisir, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement :
  - dont au moins 75 % d'un seul tenant ;
  - dont au moins 25 % d'espaces boisés.

## **VI.2.5. STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement peuvent être équipées d'ombrières.

### **VI.2.5.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

- Sont exigées au minimum, pour les habitations :
  - Trois places de stationnement par logement ;
  - Et, dans les opérations de plus de deux logements, des places de stationnement pour les véhicules des visiteurs à raison de deux places par tranche indivisible de trois logements.
- Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

### **VI.2.5.2. STATIONNEMENT DES VELOS**

- Sont exigées au minimum :
  - Pour les immeubles d'habitation, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement ;
  - Pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Toutefois aucun local n'est exigé en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

## **VI.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **VI.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **VI.3.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **VI.3.1.2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS MODES DOUX**

- Dans les opérations comprenant plus de deux logements, les nouvelles voies de desserte collective doivent comporter des cheminements modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **VI.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **VI.3.2.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **VI.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **VI.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **VI.3.2.4. ELECTRICITE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel, les fourreaux nécessaires aux passages des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être installés.

## VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend :

- Un emplacement réservé aux voies publiques ;
- Un secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.
- Un secteur de mixité sociale.
- Un secteur de salubrité. Se reporter au « II. Dispositions relatives au secteur de salubrité ».
- Un cheminement modes doux à valoriser. Se reporter au « III. Dispositions relatives au cheminement modes doux à valoriser ».
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».
- Un secteur boisé et bocager. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtière de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La commune est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

**Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
  - « Exploitation agricole » ;
  - « Exploitation forestière » ;
  - « Commerce de gros » ;
  - « Industrie » ;

- « Entrepôt ».
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles.
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs de loisirs et d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

**Sont autorisés sous conditions particulières les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

- Les constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.
- Les annexes des habitations non accolées à un bâtiment principal et leurs extensions sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
  - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
  - Leur emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par logement. L'emprise au sol des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**SECTEUR DE MIXITE SOCIALE**

au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

## **VII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **VII.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **VII.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

#### **VII.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limites séparatives ;
  - soit en recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **VII.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## **VII.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre VII.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

### **VII.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES**

#### **HAUTEUR**

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
  - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
  - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
  - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

## CONSTITUTION

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en galets apparents séparés par des rangs de briques :
  - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés.
  - Les travaux de restauration des murs et murets doivent conserver ou rétablir leur aspect originel.
  - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel.
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Pour les autres murs et murets :
  - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 1 mètre. Ils peuvent être surmontés d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
  - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

En cas de nouvelles clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- soit d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,5 à 1 mètre, pouvant être surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les murets doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

Dans tous les cas :

- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Les tons vifs sont interdits pour les grilles, grillages, dispositifs à claire-voie et potelets.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

## VII.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

### VOLUMETRIE

- Les constructions sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture, la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti. Elles doivent notamment respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.

- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

## **FAÇADES**

### **MURS**

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

### **OUVERTURES**

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

### **VOLETS**

- Les volets :
  - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
  - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec celles des façades.
- Les volets roulants sont autorisés à condition de poser des volets se rabattant sur la façade et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## **TOITURES**

### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
  - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
  - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

### **DEBORDS**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

### **COUVERTURES**

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

## **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

## **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- Les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **VII.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

### **FAÇADES**

- Les couleurs des murs, sauf ceux en bois, des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couleurs des murs en bois des constructions doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être en harmonie avec leur environnement.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

### **TOITURES**

#### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 20 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Les volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 20 % ;
  - Les bâtiments implantés en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faitage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 20 %.
- En cas de restaurations, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

### **COUVERTURES**

- Les couleurs des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **VII.2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **VII.2.4.1. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE**

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
  - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
  - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

### **VII.2.4.2. PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

### **VII.2.4.3. COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement doivent être non imperméabilisés.

#### **VII.2.4.4. AIRES DE JEUX ET DE LOISIR**

- Les opérations comprenant plus de deux logements doivent disposer d'aires de jeux et de loisir, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement :
  - dont au moins 75 % d'un seul tenant ;
  - dont au moins 25 % d'espaces boisés.

#### **VII.2.5. STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement peuvent être équipée d'ombrières.

##### **VII.2.5.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

- Sont exigées au minimum, pour les habitations :
  - Trois places de stationnement par logement ;
  - Et, dans les opérations de plus de deux logements, des places de stationnement pour les véhicules des visiteurs à raison de deux places par tranche indivisible de trois logements.
- Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

##### **VII.2.5.2. STATIONNEMENT DES VELOS**

- Sont exigées au minimum :
  - Pour les immeubles d'habitation, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement ;
  - Pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Toutefois aucun local n'est exigé en cas de travaux de restauration, d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

## **VII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **VII.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **VII.3.1.1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **VII.3.1.2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES CHEMINEMENTS MODES DOUX**

- Dans les opérations comprenant plus de deux logements, les nouvelles voies de desserte collective doivent comporter des cheminements modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **VII.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **VII.3.2.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **VII.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **VII.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **VII.3.2.4. ELECTRICITE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel, les fourreaux nécessaires aux passages des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être installés.

## VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE comprend :

- Un secteur de salubrité. Se reporter au « II. Dispositions relatives au secteur de salubrité ».
- Un cheminement modes doux à valoriser. Se reporter au « III. Dispositions relatives au cheminement modes doux à valoriser ».
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtère de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La communes est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

**Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à cette destination (dont les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **VIII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **VIII.2.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **VIII.2.1.1. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE**

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
  - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
  - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

#### **VIII.2.1.2. PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées ;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

#### **VIII.2.1.3. COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement doivent être non imperméabilisés.

### **VIII.2.2. STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement peuvent être équipée d'ombrières.

## **VIII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **VIII.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **VIII.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **VIII.3.2.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **VIII.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

#### **VIII.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

#### **VIII.3.2.4. ELECTRICITE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

## IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX comprend :

- Un secteur de salubrité. Se reporter au « II. Dispositions relatives au secteur de salubrité ».
- Un cheminement modes doux à valoriser. Se reporter au « III. Dispositions relatives au cheminement modes doux à valoriser ».
- Un bâtiment relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtère de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La commune est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

**Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
  - « Artisanat et commerce de détails », à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> ;
  - « Industrie » ;
  - « Bureau » ;
  - « Entrepôt » et « Commerce de gros », à condition qu'elles soient liées aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détails », « Industrie » ou « Bureau ».
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à ces destinations et sous-destinations (dont les aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, à condition que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole non accolées à un bâtiment principal, à condition :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal ;
  - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **IX.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **IX.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IX.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **IX.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Les aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **IX.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur des constructions doit être inférieure à 12 mètres au point le plus haut des constructions.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - L'extension des constructions existantes, dans la limite de leur hauteur ;
  - Les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **IX.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre IX.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

## IX.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

### HAUTEUR

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
  - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
  - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
  - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

### CONSTITUTION

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en galets apparents séparés par des rangs de briques :
  - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés.
  - Les travaux de restauration des murs et murets doivent conserver ou rétablir leur aspect originel.
  - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel.
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Pour les autres murs et murets :
  - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 1 mètre. Ils peuvent être surmontés d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
  - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

En cas de nouvelles clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- soit d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,5 à 1 mètre, pouvant être surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les murets doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

Dans tous les cas :

- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Les tons vifs sont interdits pour les grilles, grillages, dispositifs à claire-voie et potelets.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

## **IX.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

### **FAÇADES**

- Les couleurs des murs, sauf ceux en bois, des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couleurs des murs en bois des constructions doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être en harmonie avec leur environnement.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

### **TOITURES**

#### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 20 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Les volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 20 % ;
  - Les bâtiments implantés en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 20 %.
- En cas de restaurations, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

## **COUVERTURES**

- Les couleurs des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **IX.2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **IX.2.4.1. INSERTION DANS LA TOPOGRAPHIE**

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.
- En cas de terrain en pente, sauf en cas d'impossibilité technique :
  - La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine est limitée à 1 mètre ;
  - La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètre.

### **IX.2.4.2. PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées ;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

### **IX.2.4.3. COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement doivent être non imperméabilisées.

## **IX.2.5. STATIONNEMENT**

### **IX.2.5.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement peuvent être équipées d'ombrières.

## **IX.2.5.2. STATIONNEMENT DES VELOS**

- Sont exigées au minimum, pour les immeubles de bureaux, un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **IX.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **IX.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **IX.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **IX.3.2.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **IX.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **IX.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **IX.3.2.4. ELECTRICITE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

## X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU comprend :

- Un secteur de mixité sociale ;
- Un secteur de salubrité ;
- Un secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtière de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La commune est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

**Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces constructions ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les opérations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **SECTEUR DE MIXITE SOCIALE**

au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

- Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les opérations de logements devront comporter au moins 30 % de logements sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

## **X.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées ;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

## **X.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

## XI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend :

- Un cheminement modes doux à valoriser. Se reporter au « III. Dispositions relatives au cheminement modes doux à valoriser ».
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».
- Un secteur de réservoir de biodiversité. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur de corridor écologique. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur humide. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur boisé et bocager. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur paysager. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtière de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La communes est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

**Sont uniquement autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :**

- Les constructions et installations, dont les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires :
  - à l'exploitation agricole. Toutefois les bâtiments d'habitation sont limités à deux logements par exploitation et doivent, sauf en cas d'impossibilité technique, être localisés à proximité des bâtiments agricoles ;
  - à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - 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 dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme ;
  - à des équipements collectifs (station d'épuration...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m<sup>2</sup> ;
  - et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
  - et que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole non accolées à un bâtiment principal à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal ;
  - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 49 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **XI.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **XI.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **XI.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes et qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

#### **XI.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **XI.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - Pour les habitations autorisées dans la zone non intégrées ou accolées à un bâtiment existant : 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses ;
  - Pour les habitations existantes non nécessaires à l'exploitation agricole :
    - Leur hauteur existante pour leurs extensions ;
    - 3,5 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures pour leurs annexes non accolées à un bâtiment principal ;
  - Pour les autres constructions : 12 mètres au point le plus haut des constructions.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
  - Les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **XI.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre XI.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

#### **XI.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES**

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

##### **HAUTEUR**

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :
  - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;

- Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- La hauteur maximale des clôtures, des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...), sauf celle des clôtures végétales, est fixée à 2 mètres.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - en cas de restauration ou de prolongement d'un mur ou d'un portail existant d'une hauteur supérieure ;
  - en fonction de la nature particulière des destinations ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

## CONSTITUTION

En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes :

- Pour les murs et murets en galets apparents séparés par des rangs de briques :
  - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés.
  - Les travaux de restauration des murs et murets doivent conserver ou rétablir leur aspect originel.
  - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel.
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Pour les autres murs et murets :
  - Les murets peuvent être surélevés dans la limite d'une hauteur de 1 mètre. Ils peuvent être surmontés d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
  - Les murets et murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

En cas de nouvelles clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- soit d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un simple grillage sans soubassement apparent, pouvant être doublé d'une haie (se reporter au chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour les essences) ;
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,5 à 1 mètre, pouvant être surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. Les murets doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celle des pierres locales. Les tons vifs ou foncés sont interdits. Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

Dans tous les cas :

- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Les tons vifs sont interdits pour les grilles, grillages, dispositifs à claire-voie et potelets.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

## **XI.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION**

### **VOLUMETRIE**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les travaux doivent s'inscrire en harmonie avec la volumétrie, les caractéristiques et l'aspect des constructions existantes. Sont interdites les adjonctions d'imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et de détails ou de décors architecturaux non conformes à cet aspect originel.
- Les extensions et surélévations de constructions existantes et les annexes doivent être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. De plus :
  - Les volumes doivent être simples et le plan des extensions et annexes doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain ;
  - Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits ;
  - Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.

### **FAÇADES**

#### **MURS**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes :
  - Les murs en galets apparents séparés par des rangs de briques doivent être conservés ou restaurés. Ils ne doivent pas être recouverts d'enduit, sauf s'ils sont très dégradés. Les travaux de restauration doivent conserver ou rétablir leur aspect originel ;
  - Les autres murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes :
  - Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
  - Les murs en bois doivent :
    - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
    - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

## **OUVERTURES**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes :
  - Les ouvertures existantes peuvent être modifiées ou supprimées à condition de conserver la cohérence des façades. Les éléments typiques de l'architecture traditionnelle, tels que les encadrements de baies en pierre et les linteaux cintrés, doivent être conservés ou restaurés conformément à leur aspect originel ;
  - Les nouvelles ouvertures doivent être en harmonie avec le rythme, la répartition, la forme, les dimensions et l'aspect des ouvertures existantes (les alignements des ouvertures doivent être maintenus). De plus :
    - Leurs jambages et linteaux doivent être de même aspect que ceux des ouvertures existantes au même étage ;
    - Les menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants.
  - Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes :
  - Les ouvertures doivent être en harmonie avec le rythme, la répartition, la forme, les dimensions et l'aspect des ouvertures des constructions principales ;
  - Les portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps, notamment leurs couleurs, doivent être en harmonie avec des constructions principales.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

## **VOLETS**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les volets existants doivent être conservés, restaurés ou remplacés par de nouveaux volets d'aspect similaire.
- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes :
  - Les nouveaux volets :
    - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
    - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec les éventuels volets existants conservés.
  - Les nouveaux volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets se rabattant sur la façade, ou d'en poser de nouveaux, et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## TOITURES

### PANS ET TOITURES-TERRASSES

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les toitures doivent respecter les caractéristiques des toitures existantes.
- En cas de surélévations de constructions existantes, la pente existante doit être conservée sauf si elle est inférieure à 35 %.
- En cas d'extensions ou d'annexes de constructions existantes :
  - Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
  - Les pentes des toitures à pans peuvent être différentes de celle de la construction existante à condition d'être supérieures à 35 % et de présenter un ensemble harmonieux. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
  - Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
    - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
    - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faitage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.
  - Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
    - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
    - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
    - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

### DEBORDS

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les débords, les voligeages et les charpentes apparentes doivent être conservés ou restaurés.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes et en cas d'annexes, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

### COUVERTURES

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les souches de cheminées conservées doivent respecter leur aspect existant (section, revêtement, couronnement...).
- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes :

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

### **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes, les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

### **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes, les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **XI.2.2.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture, la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti. Elles doivent notamment respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

## FAÇADES

### MURS

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

### OUVERTURES

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

### VOLETS

- Les volets :
  - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
  - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec celles des façades.
- Les volets roulants sont autorisés à condition de poser des volets se rabattant sur la façade et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

### OUVRAGES TECHNIQUES

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## TOITURES

### PANS ET TOITURES-TERRASSES

- Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
  - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
  - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

## **DEBORDS**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

## **COUVERTURES**

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

## **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

## **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- Les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **XI.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

### **FAÇADES**

- Les couleurs des murs, sauf ceux en bois, des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couleurs des murs en bois des constructions doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être en harmonie avec leur environnement.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

### **TOITURES**

#### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 20 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Les volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 20 % ;
  - Les bâtiments implantés en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 20 %.
- En cas de restaurations, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

#### **COUVERTURES**

- Les couleurs des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **XI.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **XI.2.3.1. PLANTATIONS**

- Des plantations de haies peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations admises dans la zone.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées ;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

### **XI.2.4. STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement peuvent être équipées d'ombrières.

## **XI.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **XI.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **XI.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **XI.3.2.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **XI.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **XI.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **XI.3.2.4. ELECTRICITE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

## XII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend :

- Les secteurs NI, Na, Nc et Nf. Les secteurs Na, Nc et Nf sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Un cheminement modes doux à valoriser. Se reporter au « III. Dispositions relatives au cheminement modes doux à valoriser ».
- Des bâtiments relevant du patrimoine bâti remarquable. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».
- Des édifices relevant du petit patrimoine bâti. Se reporter au « IV. Dispositions relatives aux éléments bâtis patrimoniaux ».
- Un secteur de réservoir de biodiversité. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur de corridor écologique. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur humide. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- Un secteur boisé et bocager. Se reporter au « V. Dispositions relatives aux éléments naturels et paysagers patrimoniaux ».
- A titre d'information : un secteur d'aléa minier d'effondrement localisé faible. La commune de Priay est en effet concernée par le porter à connaissance de l'évaluation et de la cartographie des aléas miniers » (09/02/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En complément des règles ci-dessous, des recommandations figurent dans la charte en annexe « La Côtière de l'Ain et du Rhône • Recommandations de paysage et d'architecture ».

La communes est concernée par les documents suivants relatifs aux risques naturels :

- Le plan de prévention des risques « inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrain et ruissellement sur versant » (20/03/2003) : se référer aux servitudes d'utilité publique ;
- Le porter à connaissance de l'aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (31/05/2018) : se référer à l'annexe spécifique ;
- Le porter à connaissance des aléas multirisques (08/12/2023) : se référer à l'annexe spécifique.

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

### **ZONE N, A L'EXCLUSION DES SECTEURS NI, Na, Nc ET Nf**

#### **Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (station d'épuration...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m<sup>2</sup> ;
  - et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
  - et que la surface de plancher totale après extensions ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants non nécessaires à l'exploitation agricole non accolées à un bâtiment principal à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal ;
  - et que leur emprise au sol cumulée, hors les bassins des piscines, ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 49 m<sup>2</sup>.
- Les abris pour animaux parqués d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, en matériaux ayant l'aspect de bois et ouverts intégralement au moins sur une face ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

### **SECTEUR NI**

#### **Sont uniquement autorisés :**

- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public, les parcours pédagogiques...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **SECTEUR Na**

### **Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles soient liées à des activités de loisirs.
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à cette destination (dont les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

## **SECTEUR Nc**

### **Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles soient liées à des activités touristiques.
- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
  - « Autres hébergements touristiques » ;
  - « Restauration » et « Bureau », à condition qu'elles soient liées à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ;
  - « Logement », à condition :
    - qu'elles soient liées à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » ;
    - qu'elles soient nécessaires à la surveillance, au gardiennage ou au fonctionnement des activités existantes ou autorisées dans la zone ;
    - et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;
- Les terrains de camping, de caravanage ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à ces destinations et sous-destinations (dont les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **SECTEUR Nf**

### **Sont uniquement autorisés :**

- Les constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles soient liées à des activités sportives.
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés à cette destination (dont les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public...).
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés ou à la réalisation d'installations géothermiques ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **XII.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **XII.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **XII.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes et qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## **XII.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois les constructions sont admises en limite séparative si leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pour les toitures à pans et 4,5 mètres pour l'acrotère des toitures-terrasses.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des reculs supérieurs ou égaux à ceux des constructions existantes ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## **XII.2.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone N, A L'EXCLUSION DES SECTEURS Na, Nc ET Nf**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - Pour les habitations existantes :
    - Leur hauteur existante pour leurs extensions ;
    - 3,5 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère des toitures pour leurs annexes non accolées à un bâtiment principal ;
  - Pour les abris pour animaux parqués : 3,5 mètres au point le plus haut des constructions ;
  - Pour les autres constructions : 12 mètres au point le plus haut des constructions.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des faîtages ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **SECTEURS Na et Nf**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres au point le plus haut.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

### **SECTEUR Nc**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres au point le plus haut.
- Cette disposition n'est pas exigée pour :
  - Les aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la limite de leur hauteur afin de permettre la continuité des façades ;
  - Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## **XII.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **SECTEUR Na**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

### **SECTEUR Nc**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 2000 m<sup>2</sup>.

### **SECTEUR Nf**

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

## **XII.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les règles du présent chapitre XII.2.2. ne s'appliquent pas :

- aux constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- aux annexes (indépendantes physiquement d'un bâtiment principal) d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> ;
- aux vérandas, ombrières, pergolas, marquises et auvents, à l'exception des dispositions les visant expressément.

### **XII.2.2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES**

Les clôtures doivent se conformer à l'article L372-1 du code de l'environnement.

#### **HAUTEUR**

- La hauteur maximale des clôtures ainsi que celle des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est mesurée :

- Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie avant travaux à l'alignement jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
- Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux en limite jusqu'au point le plus haut de la clôture.

## CONSTITUTION

- En cas de travaux de restauration, d'aménagement, de surélévation ou de prolongement des clôtures existantes revêtant un caractère historique et patrimonial et constituées de murs ou de murets en galets apparents séparés par des rangs de briques :
  - Les murs et murets ne doivent pas être recouverts d'enduit sauf s'ils sont très dégradés.
  - Les travaux de restauration des murs et murets doivent conserver ou rétablir leur aspect originel.
  - Les travaux de surélévation ou de prolongement des murs et murets doivent être harmonieux avec cet aspect originel.
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Les tons vifs sont interdits.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.

## XII.2.2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION

### VOLUMETRIE

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les travaux doivent s'inscrire en harmonie avec la volumétrie, les caractéristiques et l'aspect des constructions existantes. Sont interdites les adjonctions d'imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et de détails ou de décors architecturaux non conformes à cet aspect originel.
- Les extensions et surélévations de constructions existantes et les annexes doivent être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes. De plus :
  - Les volumes doivent être simples et le plan des extensions et annexes doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain ;
  - Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits ;
  - Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.

## FAÇADES

### MURS

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes :
  - Les murs en galets apparents séparés par des rangs de briques doivent être conservés ou restaurés. Ils ne doivent pas être recouverts d'enduit, sauf s'ils sont très dégradés. Les travaux de restauration doivent conserver ou rétablir leur aspect originel ;
  - Les autres murs doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes :
  - Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
  - Les murs en bois doivent :
    - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
    - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
  - Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

### OUVERTURES

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes :
  - Les ouvertures existantes peuvent être modifiées ou supprimées à condition de conserver la cohérence des façades. Les éléments typiques de l'architecture traditionnelle, tels que les encadrements de baies en pierre et les linteaux cintrés, doivent être conservés ou restaurés conformément à leur aspect originel ;
  - Les nouvelles ouvertures doivent être en harmonie avec le rythme, la répartition, la forme, les dimensions et l'aspect des ouvertures existantes (les alignements des ouvertures doivent être maintenus). De plus :
    - Leurs jambages et linteaux doivent être de même aspect que ceux des ouvertures existantes au même étage ;
    - Les menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec ceux existants.
  - Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes :
  - Les ouvertures doivent être en harmonie avec le rythme, la répartition, la forme, les dimensions et l'aspect des ouvertures des constructions principales ;
  - Les portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps, notamment leurs couleurs, doivent être en harmonie avec des constructions principales.

- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

## **VOLETS**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les volets existants doivent être conservés, restaurés ou remplacés par de nouveaux volets d'aspect similaire.
- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes :
  - Les nouveaux volets :
    - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
    - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec les éventuels volets existants conservés.
  - Les nouveaux volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets se rabattant sur la façade, ou d'en poser de nouveaux, et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## **TOITURES**

### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les toitures doivent respecter les caractéristiques des toitures existantes.
- En cas de surélévations de constructions existantes, la pente existante doit être conservée sauf si elle est inférieure à 35 %.
- En cas d'extensions ou d'annexes de constructions existantes :
  - Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
  - Les pentes des toitures à pans peuvent être différentes de celle de la construction existante à condition d'être supérieures à 35 % et de présenter un ensemble harmonieux. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
  - Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
    - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
    - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.

- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

## **DEBORDS**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les débords, les voligeages et les charpentes apparentes doivent être conservés ou restaurés.
- En cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes et en cas d'annexes, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

## **COUVERTURES**

- En cas de restauration ou de modification de constructions existantes, les souches de cheminées conservées doivent respecter leur aspect existant (section, revêtement, couronnement...).
- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes :
  - Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
  - Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

## **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes, les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

## **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- En cas de restauration, de modification, d'extensions ou de surélévations de constructions existantes ou en cas d'annexes, les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### **XII.2.2.3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION**

#### **VOLUMETRIE**

- Les constructions sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture, la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti. Elles doivent notamment respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les volumes doivent être simples et le plan des constructions doit respecter une trame orthogonale sauf en cas d'impossibilité induite par la configuration du terrain.
- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Les vérandas et pergolas doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur lesquelles elles sont implantées.
- L'aspect des annexes doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

#### **FAÇADES**

##### **MURS**

- Les murs, sauf ceux en bois, doivent être recouverts d'enduit de couleur proche de celles des pierres locales. Les couleurs des enduits des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers.
- Les murs en bois doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être de couleurs proches de celles des pierres locales. Les couleurs des façades d'une même construction doivent être identiques. Les éventuelles nuances de couleurs doivent participer à la mise en valeur des façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers ;
- Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment la fausse pierre.

##### **OUVERTURES**

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les couleurs des portes, portails, menuiseries, huisseries et garde-corps doivent être en harmonie avec celles des façades.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les garde-corps sont interdits.

## **VOLETS**

- Les volets :
  - doivent être réalisés en matériaux ayant l'aspect de bois et se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée ;
  - doivent conserver leur aspect naturel de bois ou être de couleur en harmonie avec celles des façades.
- Les volets roulants sont autorisés à condition de poser des volets se rabattant sur la façade et que leurs coffres ne soient pas en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

## **OUVRAGES TECHNIQUES**

- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue doivent être dissimulés par un dispositif adapté (grille...) et doivent être en harmonie avec les constructions.

## **TOITURES**

### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures à pans doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 35 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées dans les cas suivants :
  - Les extensions et volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 35 % ;
  - Les extensions et annexes implantées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 35 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.

### **DEBORDS**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, comporter un débord d'au moins 0,30 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

## **COUVERTURES**

- Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles de couleur rouge. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les auvents, vérandas, pergolas et marquises doivent être en harmonie avec la construction principale (volumétrie, intégration...) et ne doivent pas être couverts de matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone.

## **OUVERTURES DANS LES TOITURES**

- Les châssis à tabatière doivent être disposés en harmonie avec les rythmes des façades et être intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture.

## **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- Les panneaux solaires doivent être :
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions ou, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci ;
  - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère et sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **XII.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

### **VOLUMETRIE**

- Les constructions dont l'aspect général (bâtiments néo-classiques, mas provençal, maison normande...) est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes, chapiteaux, arcades... et les détails ou décors architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.

### **FAÇADES**

- Les couleurs des murs, sauf ceux en bois, des constructions doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couleurs des murs en bois des constructions doivent :
  - soit conserver l'aspect naturel du bois ;
  - soit être en harmonie avec leur environnement.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

## **TOITURES**

### **PANS ET TOITURES-TERRASSES**

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La pente des toitures à pans doit être supérieure à 20 %. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - Les volumes annexes sous réserve qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction de taille plus importante et que leur pente soit supérieure à 20 % ;
  - Les bâtiments implantés en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres et que leur pente soit supérieure à 20 %.
- En cas de restaurations, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

### **COUVERTURES**

- Les couleurs des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **XII.2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **XII.2.4.1. PLANTATIONS**

- Des plantations de haies peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations admises dans la zone.
- Les nouvelles plantations de haies doivent être :
  - constituées uniquement d'essences locales variées ;
  - composées d'au moins trois espèces différentes, dont aucune dominante à plus de 50 %.

### **XII.2.4.2. COEFFICIENTS DE BIOTOPE**

#### **SECTEUR NI**

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être non imperméabilisées.

## **SECTEURS Na, Nc et Nf**

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement ouvertes au public doivent être non imperméabilisés.

## **XII.2.5. STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement peuvent être équipée d'ombrières.

## **XII.3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **XII.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **XII.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **XII.3.2.1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **XII.3.2.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- L'assainissement des eaux usées doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **XII.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

### **XII.3.2.4. ELECTRICITE, INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains privés.

### **XIII. ANNEXE : CHARTE « LA COTIERE DE L'AIN ET DU RHONE • RECOMMANDATIONS DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE »**

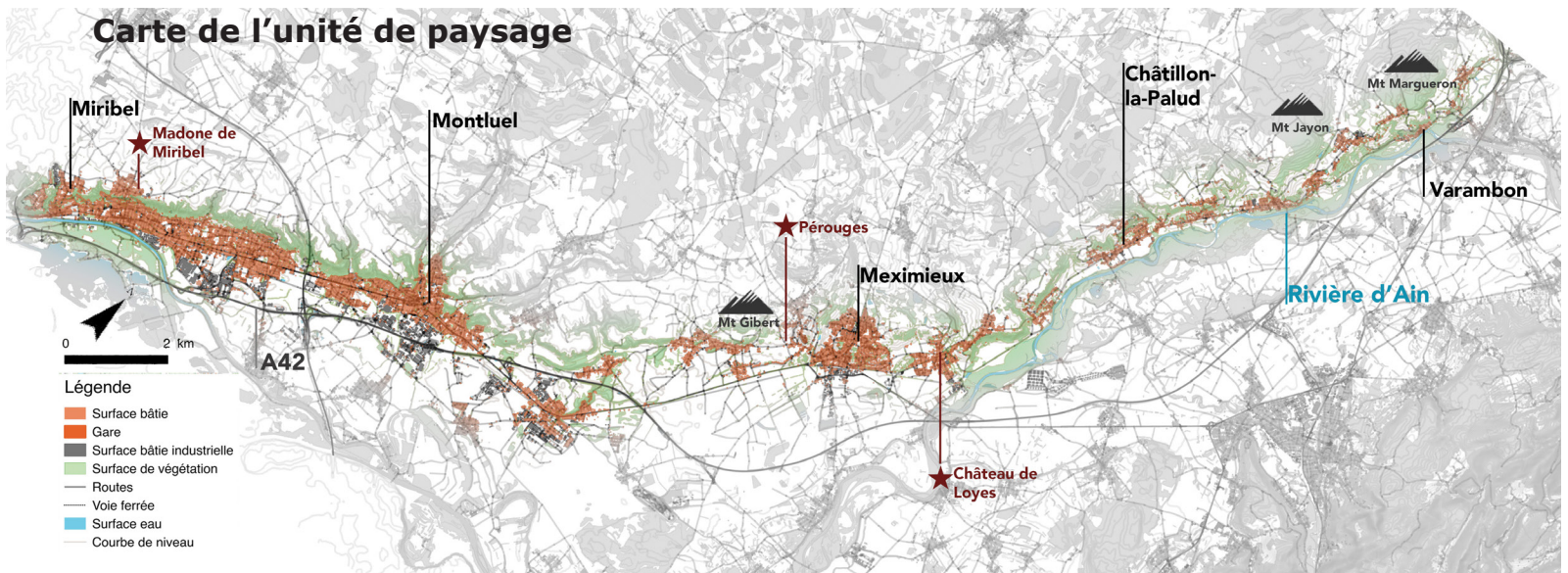
# La Côtère de l'Ain et du Rhône

*Un vaste belvédère accroché au plateau de la Dombes qui regarde la plaine de l'Ain et au loin les Alpes...*

*Ce versant tourné vers le soleil levant est étroit, assez régulier à peine interrompu par quelques profonds vallons creusés par les ruisseaux qui descendent du plateau pour rejoindre la rivière d'Ain ou le Rhône.*

## *Recommandations de paysage et d'architecture*

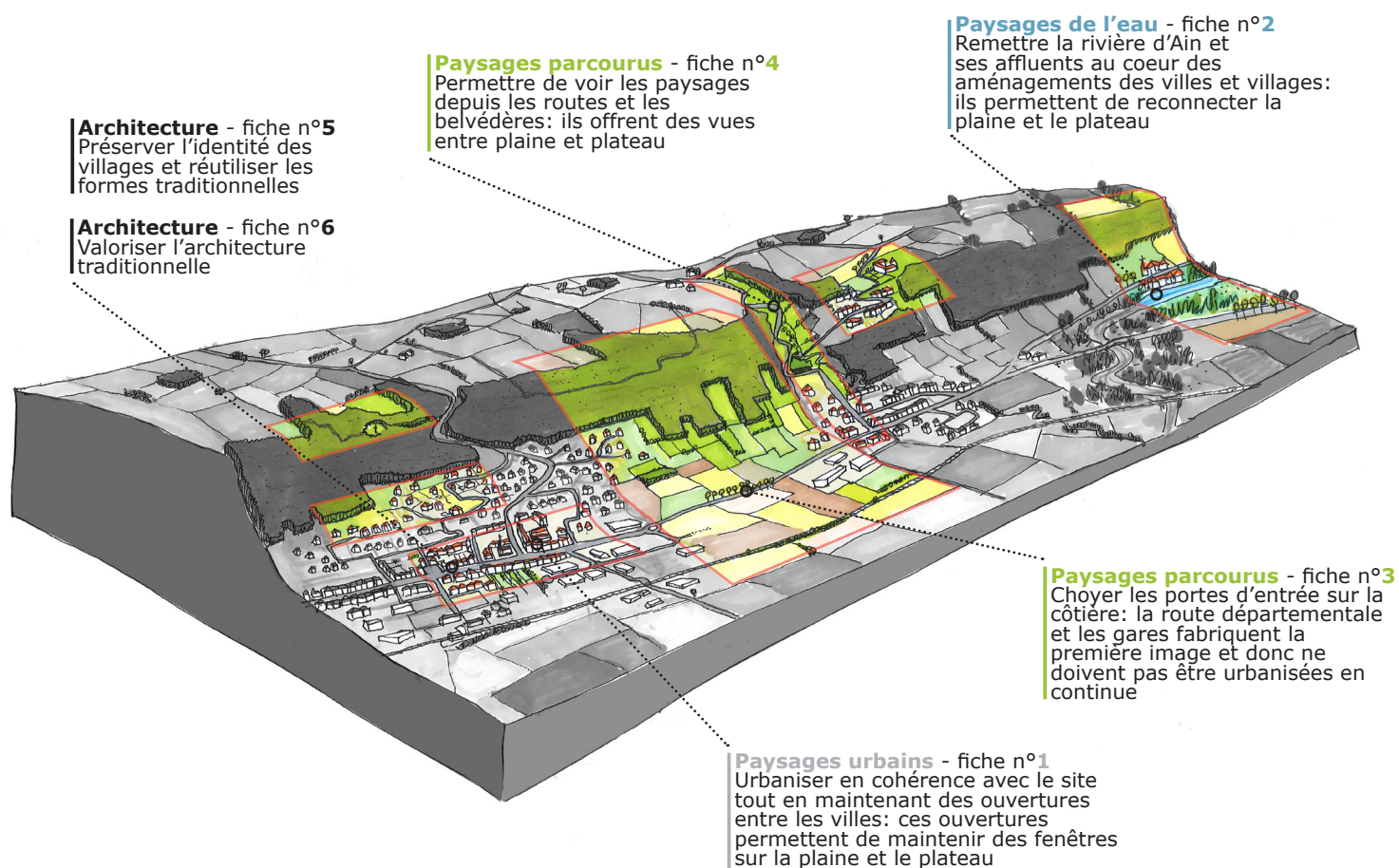
Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - 2017



### Les communes concernées

Béligneux	Pérourges
Beynost	Priay
La Boisse	Neyron
Bourg-St-Christophe	St-Maurice-de-Beynost
Bressolles	Villieu-Loyes-Mollon
Dagneux	Varambon
Meximieux	La Valbonne
Miribel	
Montluel	

# Les fiches de recommandation



**Architecture - fiche n°5**  
Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles

**Architecture - fiche n°6**  
Valoriser l'architecture traditionnelle

**Paysages parcourus - fiche n°4**  
Permettre de voir les paysages depuis les routes et les belvédères: ils offrent des vues entre plaine et plateau

**Paysages de l'eau - fiche n°2**  
Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages: ils permettent de reconnecter la plaine et le plateau

**Paysages parcourus - fiche n°3**  
Choyer les portes d'entrée sur la côtière: la route départementale et les gares fabriquent la première image et donc ne doivent pas être urbanisées en continue

**Paysages urbains - fiche n°1**  
Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes: ces ouvertures permettent de maintenir des fenêtres sur la plaine et le plateau

## Recommandations Paysage

### Paysages Urbains

- Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes

..... p. 5

### Paysages de l'Eau

- Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages

..... p. 7

### Paysages Parcourus

- Choyer les portes d'entrée sur la Côtière
- Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

..... p. 9

..... p. 11

## Recommandations Architecture

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles
- Valoriser l'architecture traditionnelle

..... p. 13

..... p. 15

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

## Préconisation: Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes

Unité de paysage de la  
côtière de l'Ain  
et du Rhône

Fiche n° 1

Cf. Fiches Architecture n°5 et n°6



Urbanisation dans la plaine au  
pied des pentes boisées

### Contexte

Historiquement, les villes et villages de la Côtère se sont installés en pied de pente sur les terrains stables, à l'affleurement des sources et sur les terres les moins propices à l'agriculture. Traversés et/ou longés par la route 1084, ils s'égrènent du Nord au sud à un rythme régulier.

Aujourd'hui l'urbanisation de la Côtère est fortement influencée par sa proximité avec l'agglomération lyonnaise. Plus l'on se rapproche de Lyon, plus le développement urbain est presque ininterrompu entre Neyron et Béligneux.

Afin d'accueillir les nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité, l'urbanisation de la Côtère doit être en accord ce paysage particulier de pente plus ou moins boisées.

### Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

#### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

#### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de l'aménagement de nouvelle extension ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage pour définir les limites à une nouvelle extension ? et quelles en sont leurs qualités ?
- Comment lier les nouvelles extensions à l'existant ? Comment connecter ces nouvelles extensions au reste de la ville pour former un ensemble territorial cohérent ?



Maintien des points de vue sur la plaine en lien avec l'agriculture



Développement de l'habitat pavillonnaire dans les pentes

### Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'urbanisation et la préservation des paysages du BUCOPA:

Les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

La gestion du développement et le traitement des lisières entre espace agricole et espace urbain seront mis en œuvre en visant deux objectifs :

- Donner de la lisibilité aux silhouettes urbaines
- Favoriser la restauration de la biodiversité et des connexions écologiques (...) (extrait DOO p.100-101)

### La protection des espaces agricoles et la réduction de leur urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (...) : 63% des objectifs de logements y seront réalisés, à l'échelle globale du BUCOPA. (extrait DOO p.31)

La préservation des boisements dans la Plaine de l'Ain et la Côtère. Les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et mettent en œuvre une gestion efficace de ces espaces forestiers. (extrait DOO p.13)

### Acteurs concernés

Collectivités locales, Urbanistes, Paysagistes, UDAP, Syndicat mixte BUCOPA, CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, CAUE

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Poser des limites au développement urbain, en utilisant une échelle globale, territoriale d'étude et en s'appuyant sur le paysage existant (topographie, cours d'eau, boisement,...)
- ✓ Favoriser une densité bâtie importante à l'intérieur du village pour préserver les terres agricoles
- ✓ Maintenir les boisements de la Côtière - Protection contre les risques naturels (glissements de terrain)
- ✓ Maintenir des vues depuis les points remarquables et valoriser les silhouettes villageoises et bâtis patrimoniaux (madone, calvaire...)

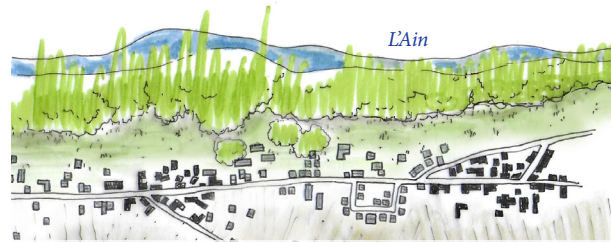
### Usages

- ✓ S'assurer que le nouveau quartier est bien relié aux quartiers existants et avec le centre-ville afin de garantir un accès aux services quotidiens
- ✓ Favoriser les activités et les aménagements bénéfiques au maintien des coteaux: parcs et promenades, entretiens par des ovins/caprins, vergers, jardins familiaux...
- ✓ Mettre en place une gestion alternative en l'absence de reprise agricole

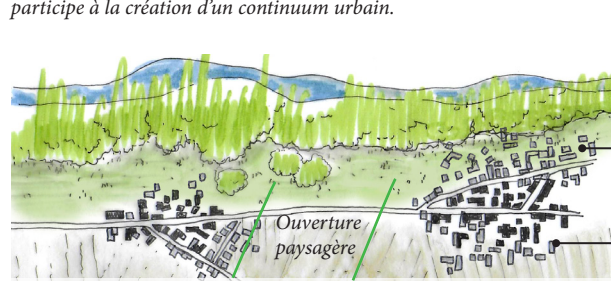
### Parcelle

- ✓ Intégrer la nouvelle extension au tissu urbain en homogénéisant les aménagements au regard de l'existant et du paysage de proximité
- ✓ Mettre en place des recommandations architecturales et paysagères à destination des propriétaires pour les nouvelles constructions notamment dans les pentes
- ✓ Déterminer les espaces à ouvrir à l'urbanisation, entre des limites existantes, sans pour autant urbaniser tout de suite

## Les bons principes illustrés



Les nouvelles constructions sont déconnectées du noyau villageois et les ouvertures paysagères non préservées. Les villages ne se distinguent pas les uns des autres. L'urbanisation nouvelle, développée le long des axes routiers, participe à la création d'un continuum urbain.

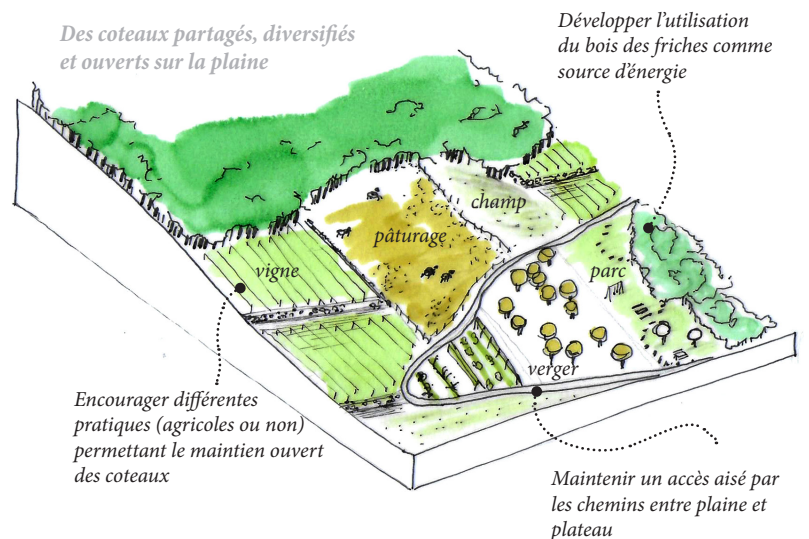


Les nouvelles constructions sont intégrées au tissu urbain existant. Les ouvertures paysagères sont préservées.



Urbanisation en lien avec la rivière

Urbanisation en lien avec l'agriculture



Des coteaux partagés, diversifiés et ouverts sur la plaine

Développer l'utilisation du bois des friches comme source d'énergie

Encourager différentes pratiques (agricoles ou non) permettant le maintien ouvert des coteaux

Maintenir un accès aisé par les chemins entre plaine et plateau

## Cadrage et points de méthode

Lors de l'élaboration du PLU, une analyse des paysages et de l'occupation du sol sont nécessaires pour définir la limite urbaine: topographie, points de vue, éléments de patrimoine, enclaves agricoles, hydrographie, végétation, etc.

### Développer l'urbanisation au sein des villages

1. **Le choix du site** est déterminant pour l'insertion du projet. Privilégier des sites à l'intérieur de l'enveloppe du village est gage de préservation des paysages et permet de conforter la centralité.

2. **Au PLU**, rédiger des OAP sur les secteurs à enjeux pour garantir la cohérence urbaine et paysagère des opérations. Il est important de développer les zones urbaines en cohérence avec le centre urbain, éviter les nuisances visuelles possibles, traiter les coupures/limites en N ou A, ou EBC...

### 3. Favoriser la rénovation des bâtiments

Des guides de recommandation à destination des propriétaires publics et privés pourront être réalisés afin d'encourager à la rénovation du patrimoine existant pour limiter les nouvelles constructions.

4. **Proposer l'outil BIMBY aux propriétaires fonciers** « Build in My Back Yard » ou « Construire dans mon jardin » pour densifier en ville sur les parcelles privées (<http://bimby.fr/>)

### Protéger les espaces agricoles

• **Les espaces agricoles de forte qualité paysagère** (points de vue remarquables, espace de respiration entre urbain et forêt...) doivent être inscrits dans le PLU en zone As (stricte) ou Ap (protégé) de manière à éviter les constructions même agricoles.

### Accueillir la biodiversité dans les projets d'aménagement

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger. Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

## Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

### Préconisation:

## Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages

Unité de paysage de la  
côtière de l'Ain  
et du Rhône

Fiche n° 2



Le village de Varambon en bordure de la rivière d'Ain

### Contexte

La rivière d'Ain longe la Côtère sur sa partie nord. Cette rivière discrète, dissimulée derrière son épaisse et riche ripisylve, n'est accessible facilement que par les connaisseurs.

L'ensemble de la Côtère est rythmée par des cours d'eau plus ou moins torrentiels, dévalant la pente pour rejoindre l'Ain ou le Rhône. Ce sont des atouts du paysage de la Côtère, ils sont des liens évidents entre la plaine et la plaine : ils séquentent la côtière, proposent des milieux et des ambiances agréables aux promenades, offrent des limites tangibles à l'urbanisation linéaire.

La proximité de l'eau, sous toute ses formes, est un atout qu'il s'agit de mettre en lumière.

### Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

#### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

#### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité

**lors de tout aménagement de rivière?**

- **Quelle place occupera la rivière d'Ain et le Rhône dans la plaine en 2050 ?**

- **Comment concilier protection de la rivière et usages?**

- **Quels seraient les sites à offrir en priorité aux usagers ?** (Identifier et hiérarchiser)

- **Comment créer du lien entre les aménagements (urbain, loisirs, touristiques, etc.) et les cours d'eau?**



Points de vue sur la rivière d'Ain depuis les franchissements

### Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la trame bleue et la valorisation des paysages :

#### La protection des cours d'eau et de leurs abords

Les documents d'urbanisme devront contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau(...):

- ils maîtriseront l'urbanisation et les aménagements (...) afin de garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
- ils définiront des « zones tampons » ou « de recul » non constructibles, d'un minimum de 5 mètres.

Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, les documents d'urbanisme



Points de vue surplombants le tracé de la rivière d'Ain

favoriseront l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces afin de valoriser la nature en ville. (voir extrait DOO p.20 et 21)

#### Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée (...). (voir extrait DOO p.145)

### Acteurs concernés

CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, collectivités locales, Agence de l'eau, DREAL, Conservatoire des espaces naturels en Rhône-Alpes, Fédération de pêche, CNR, S3RA, ONF, CAUE

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques comme la Trame Verte et Bleue
- ✓ Créer des sentiers depuis les villages permettant de découvrir la diversité des paysages entre milieux aquatiques (brotteaux, lônes,...), coteaux et ses affluents et les vues sur la rivière d'Ain depuis les points hauts
- ✓ Profiter de l'eau sous toutes ses formes pour qualifier et aménager les cœurs de villes et villages

### Usages

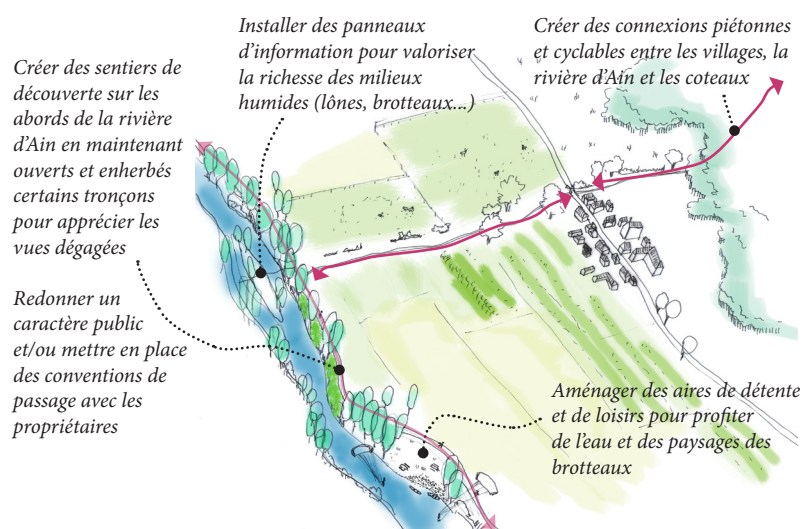
- ✓ Rendre accessible et aménager des espaces ponctuels agréables et confortables au bord des cours d'eau et des affluents
- ✓ Proposer des loisirs de pleine nature et des activités aquatiques sur la rivière d'Ain
- ✓ Entretien et gérer les boisements/ripisylves pour créer des ouvertures et ainsi marquer davantage la présence de l'eau sur le territoire

### Parcelle

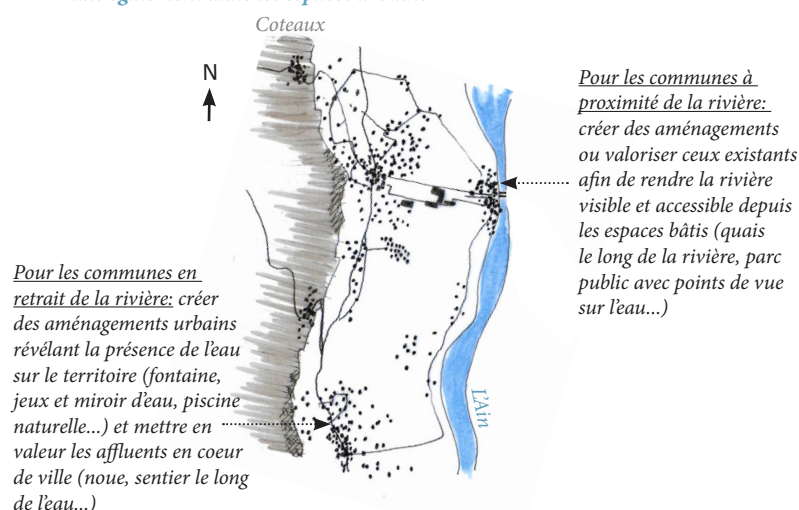
- ✓ Maitriser le foncier sur les espaces les plus sensibles (pression urbaine, fort impact visuel, lisières entre les villages et la rivière...)
- ✓ Mettre en place des conventions de passage avec les gestionnaires et/ou les propriétaires des parcelles jouxtant l'eau
- ✓ Offrir des points de vue sur la rivière d'Ain depuis les routes, les chemins, les villages,...
- ✓ Respecter le lit majeur des rivières : construire hors des zones inondables
- ✓ Valoriser le patrimoine en lien avec l'eau: pont, quai, port

## Les bons principes illustrés

*Développer les connexions piétonnes entre la rivière d'Ain, les villes et les villages et les sommets des coteaux*



*Valoriser la présence de l'eau dans la coteière de l'Ain et du Rhône mais également dans les espaces urbains*



## Cadrage et points de méthode

### Préserver les abords des cours d'eau et les paysages

Certains éléments paysagers remarquables comme les boisements et les lisières peuvent être classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les PLU peuvent classer en **Espaces de Continuités Ecologiques (ECE)** des éléments de la Trame Verte et Bleue qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques (art L.113-29 du Code de l'Urbanisme).

### Accueillir la biodiversité des rivières dans les projets d'aménagement

Les rivières et les affluents traversant les villes et les villages participent à la qualité des espaces publics lorsque ces dernières sont visibles et/ou situées sur des parcelles publiques. Afin de valoriser les rivières en ville et renforcer la présence de l'eau dans le territoire, celles-ci devront être rendues accessibles autant que possible.

**Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme:** Les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger.

Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Un Schéma régional de cohérence écologique de la Région Rhône-Alpes a été approuvé en 2014. Les SCoT, les PLU communaux et intercommunaux doivent prendre en compte les orientations du SRCE. Par ailleurs, les collectivités ont intérêt à engager des démarches d'Agenda 21.

### Les cours d'eau comme support de développement touristiques et de loisirs

La Trame verte et bleue n'implique pas nécessairement la mise à distance du public et des activités humaines. Les enjeux de protection des milieux peuvent être conciliés avec des activités de loisirs et sportives (non motorisées) en lien avec les villes et les villages. Ainsi, la rivière d'Ain pourrait être support d'itinéraire de randonnée, de sentier d'interprétation, d'activités de loisirs respectueuses de l'environnement (baignade, canoë, randonnée aquatique, etc.).

## Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

### Préconisation: Choyer les portes d'entrée sur la Côtère

Unité de paysage de la  
côtère de l'Ain  
et du Rhône

Fiche n° 3



Les viaducs surplombent la plaine de l'Ain et du Rhône

### Contexte

La Côtère de l'Ain et du Rhône, est un territoire de transit et de desserte très fréquenté présentant, au sud, des infrastructures de grandes envergures liées au transport de la métropole lyonnaise.

Les ponts, les entrées d'autoroutes, les gares, les routes départementales allant de Point-d'Ain à Miribel, sont des repères et des éléments structurants du paysage de la Côtère. Ils doivent être soignés et mis en valeur pour leur qualité propre ainsi que pour inviter les usagers à découvrir le territoire et ses points d'attrait.

### Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

#### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

#### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'**objectif de qualité lors de tout aménagement d'infrastructures routières, des sorties d'autoroutes, des gares, des ponts...** ?

- Comment **donner envie ou inviter les usagers à venir ou revenir sur le territoire** ?

- Comment **aménager des espaces de qualité en lien avec les axes routiers pour accueillir les usagers** ?



Des espaces ouverts propices à la promenade



La voie ferrée découpe l'ensemble du territoire

### Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la valorisation des paysages depuis les axes de transport, les gares et aux entrées de ville:

#### Améliorer la qualité des entrées de ville

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des prescriptions qui permettent la mise en valeur et la qualification esthétique de ces espaces. (extrait DOO p.103 à 105)

#### Le renforcement de l'offre en transport en commun dans la séquence périurbaine

Dans l'espace le plus dense du BUCOPA, lié à l'agglomération lyonnaise, le SCoT entend déployer l'offre de transport en commun pour limiter le recours à l'automobile dans les déplacements quotidiens.

Les quartiers gare sont de véritables quartiers où les collectivités locales devront assurer la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) et veilleront à l'intensification urbaine. (extrait DOO p.56-57)

#### Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

### Acteurs concernés

Collectivités locales, CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), l'Etat et les concessionnaires d'autoroutes, SNCF, CAUE.

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- Qualifier et hiérarchiser les voies en fonction de leur rôle ou de leur statut : axe important, route entre plaine et plateau, itinéraire de promenade, etc. afin de définir les linéaires ou les points particuliers à mettre en scène
- Donner à voir les ambiances traversées depuis les routes et définir de grandes séquences à valoriser sur l'ensemble du linéaire routier
- Améliorer l'intégration paysagère des viaducs surplombant la plaine et dont l'impact paysager est important
- Proposer des aménagements harmonieux et cohérents au niveau des portes d'entrée pour valoriser le territoire en tant qu'unité paysagère
- Aménager des espaces publics de qualité, en s'appuyant sur le grand paysage, autour des gares

### Usages

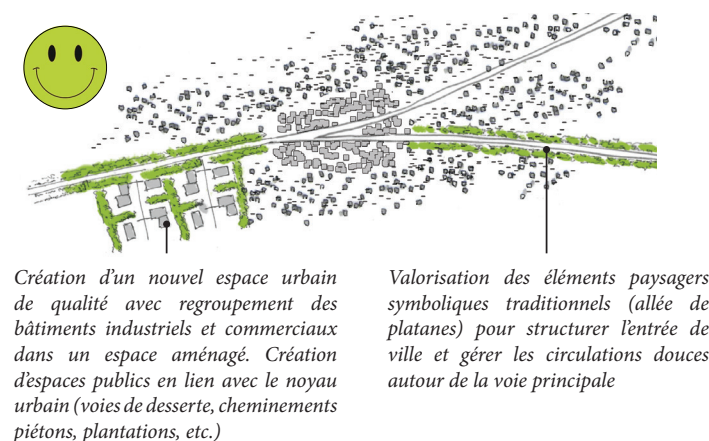
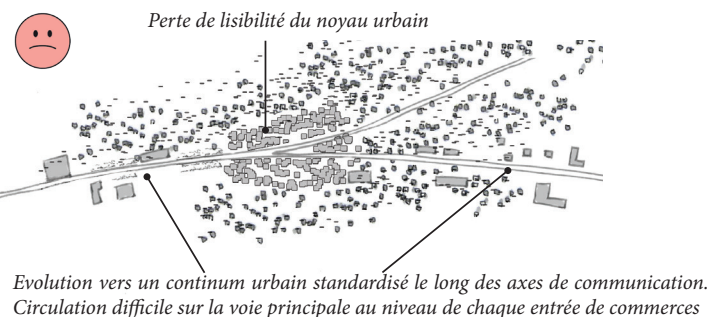
- Ouvrir les abords des franchissements (ponts) pour offrir des vues sur la rivière d'Ain (entretien de la ripisylve, création de haltes au bord de l'eau, etc.)
- Créer des itinéraires piétons et cyclables permettant de relier l'ensemble des points d'attrait depuis les gares/parkings relais
- Inciter les usagers à s'arrêter dans les villes traversées grâce des aménagements qualitatifs
- Entretenir et valoriser les abords des voiries afin de ponctuer les trajets des usagers (boisements denses, tunnel végétal, percées visuelles, etc.)

### Parcelle

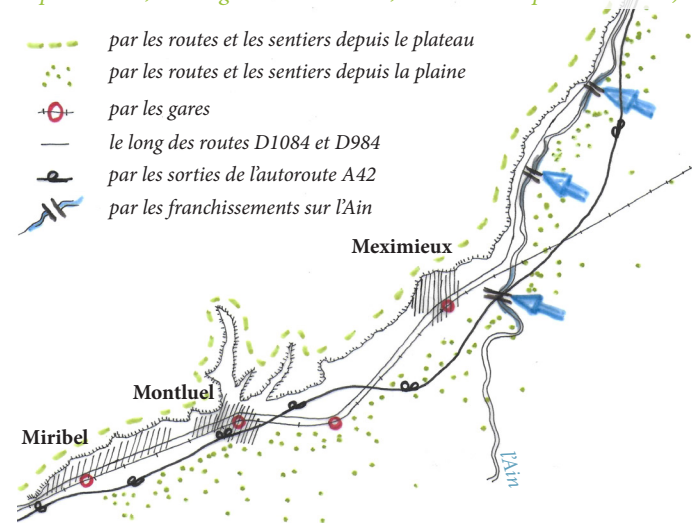
- Soigner les abords des axes de communication en bannissant les panneaux publicitaires
- Pérenniser les alignements d'arbres qui participent à l'identité du territoire comme éléments de repère des entrées de ville

## Les bons principes illustrés

Valoriser les entrées et maintenir des ouvertures paysagères entre les villes pour révéler leur identité



Entrées sur le territoire à soigner et à mettre en valeur (embellissement par les plantations, aménagement des abords, ouverture des points de vue...)



## Cadrage et points de méthode

### Qualifier les entrées de ville

Vitrines économiques et commerciales, les entrées de ville sont des sites stratégiques pour le développement des activités. Depuis 1997, l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme ou amendement Dupont renforce la réglementation et engage les collectivités à réfléchir sur la qualité urbaine et paysagère de leurs entrées de villes et à mener des projets d'aménagements soignés autour des voies. Aussi, il est important de veiller à la signalétique et à la gestion raisonnée de la publicité aux entrées de ville.

### Limiter les constructions le long des axes importants

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Toutefois, les documents d'urbanisme (type PLU) peuvent fixer des règles d'implantation différentes lorsque ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### Valoriser les paysages

Les espaces agricoles constituant des coupures paysagères entre les entités urbaines doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Les parcelles le long des routes, offrant des points de vue sur les paysages ou les éléments du patrimoine bâti doivent faire l'objet d'une protection plus forte (zone A stricte).

La SAFER en application des articles L143-1 et 2 du code rural peut instituer une **préemption** pour « la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvé par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics ».

## Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

### Préconisation:

## Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

Unité de paysage de la  
côtière de l'Ain  
et du Rhône

Fiche n° 4



Paysages ouverts sur la plaine  
et les reliefs du Bugey

### Contexte

Grâce à sa topographie, le paysage de la Côtière est un vaste belvédère comprenant un réseau routier assez développé et fréquenté offrant de nombreux points de vues sur les paysages proches comme lointains.

Que l'on soit en voiture, à vélo ou simplement à pied, routes et chemins permettent de relier la Plaine de l'Ain au Plateau de la Dombes en empruntant les talwegs notamment. De nombreuses madones jalonnent les points hauts et offrent des points de vues remarquables sur les lointains.

Les situations de belvédères sont des atouts non négligeables de la Côtière. Qu'elles soient ponctuelles ou linéaires, il s'agit de les choyer car elles valorisent largement le cadre de vie.

### Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

#### Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

#### Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte l'objectif de qualité lors de tout aménagement aux abords des routes et des belvédères ?
- Quels sont les linéaires de routes à ouvrir ou à aménager ? (hiérarchiser par ordre de priorités)
- Quels sont les points de vues à ré-ouvrir/offrir aux yeux des usagers ?
- Comment aménager des espaces de qualité pour accueillir les usagers ?
- Comment valoriser les paysages depuis les routes ?



Les Madones : des éléments de repère depuis la plaine et de contemplation depuis le plateau



Une topographie favorable à la découverte du territoire

### Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant les axes de transports et la valorisation des paysages :

#### Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée ou les chemins de découverte. (voir extrait DOO p. 149)

#### Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis

les voies routières et les sentiers de randonnées.  
(pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

#### Préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur les grandes perspectives de transition entre plaine et montagne

Les collectivités identifient les cônes de vue qui permettent de percevoir ces motifs dans le grand paysage. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.145)

### Acteurs concernés

Collectivités locales, CC Miribel et plateau, CC de la Côtière à Montluel CC, Rives de l'Ain, UDAP, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), ONF, CAUE

## Les bons réflexes

### Grand paysage

- ✓ Ouvrir les points de vue depuis les routes afin de voir la plaine, la rivière d'Ain et les reliefs environnants
- ✓ Développer les sentiers entre la plaine et le plateau afin de créer des connexions piétonnes entre les points de vue sur les lointains (belvédères au sommet des coteaux) et ceux dans la plaine, le long de la rivière
- ✓ Donner à voir les ambiances paysagères traversées depuis les routes et les sentiers

### Usages

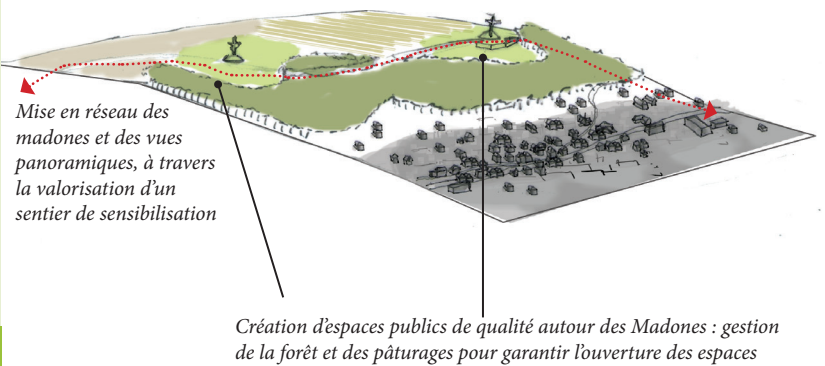
- ✓ Entretien des belvédères existants et en créer de nouveaux pour valoriser les points de vue sur le grand paysage (simple débroussaillage, retrait d'un arbre...)
- ✓ Entretien et aménagement des abords des madones et des calvaires comme belvédères mais aussi pour révéler ces éléments de repère depuis la plaine
- ✓ Installer des aires de stationnement plus régulièrement au bord des routes pour faciliter l'arrêt et permettre la contemplation sur le paysage

### Parcelle

- ✓ Entretien des bords des routes ou chemins (planter, défricher, construire en retrait,...)
- ✓ Installer des tables d'orientation et du mobilier le long des routes et des sentiers afin de valoriser la diversité des paysages (milieux humides en lien avec la rivière, coteaux, reliefs environnants...)
- ✓ Ne pas recouvrir tous les sols de matériaux durs et imperméables mais conserver autant que possible des espaces de terre

## Les bons principes illustrés

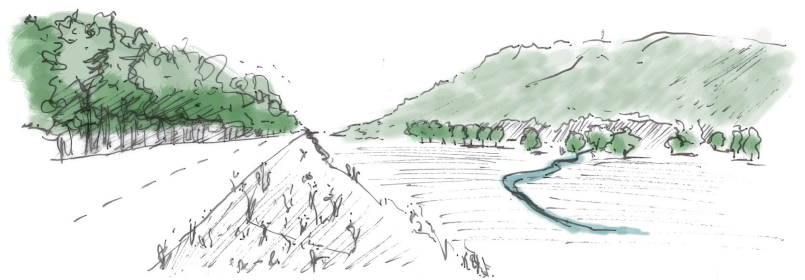
**Valoriser la ligne de crête comme espace stratégique de « basculement paysager » : transition entre la plaine et le plateau de la Dombes**



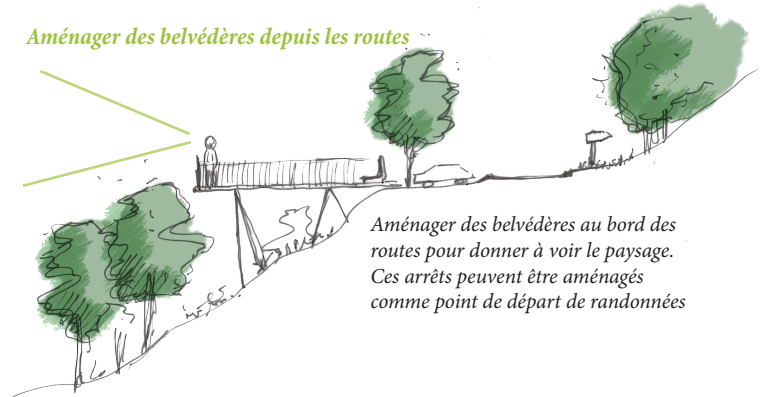
### Ouvrir les bords des routes

☹ La route est bordée par des lisières de bois très denses et des ripisylves qui n'offrent pas de point de vue sur les paysages.

☺ Des fenêtres sont aménagées au bord des routes pour donner à voir les paysages du territoire



### Aménager des belvédères depuis les routes



## Cadrage et points de méthode

### Améliorer le paysage des routes

Les abords des routes doivent être valorisés afin de permettre aux usagers d'apprécier les paysages traversés tout en prenant en compte les questions de sécurité et d'entretien (recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossés de protection...).

Les alignements et les arbres isolés remarquables peuvent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) ou au titre d'éléments paysagers remarquables (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).

### Créer des itinéraires de découverte à l'échelle du territoire

Le territoire de la Côtière est particulièrement intéressant pour le développement de modes doux et d'itinéraires de découverte car il est situé entre plaine et plateau et présente une topographie favorable à la création de points d'arrêt pour observer les paysages. Les anciens chemins des viticulteurs, les sentiers forestiers ainsi que les abords des routes surplombant la plaine constituent un tracé privilégié : ils permettent d'accéder à de nombreux points de vue remarquables.

Des connexions pourraient être envisagées afin de relier les différents belvédères, les points de vue et les madones qui ponctuent l'ensemble de la Côtière.

### Les belvédères et les points d'arrêt

Avec l'avancée de la forêt dans les pentes et sur les terres agricoles de la plaine et la pression urbaine exercée par l'agglomération lyonnaise, certains belvédères seraient à valoriser aussi bien dans la réouverture des chemins d'accès que dans l'entretien des points de vue et de ses abords (élagage de la végétation, renouvellement du mobilier, etc.).

Les points d'arrêt sur les routes doivent être identifiables par la qualité de leurs aménagements qui invitent les usagers à s'arrêter. Chaque site d'arrêt, aire de stationnement, belvédère et point de départ de sentier doit faire l'objet d'un projet conçu par un professionnel de l'aménagement (paysagiste, architecte) de manière à garantir son intégration dans le site.

## Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

### Préconisation: Préserver la cotière en limitant son urbanisation

Unité de paysage de la  
côtière de l'Ain et du  
Rhône

Fiche n° 5

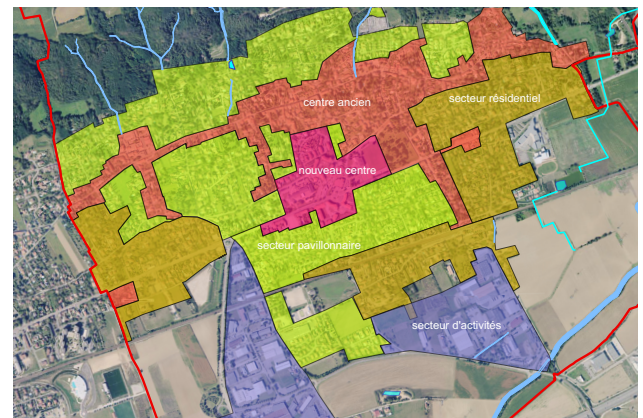
Les préconisations architecturales de cette unité sont établies sur le cas de Beynost. Elles restent valables sur l'ensemble des communes de l'unité de paysage.

### La composition du village

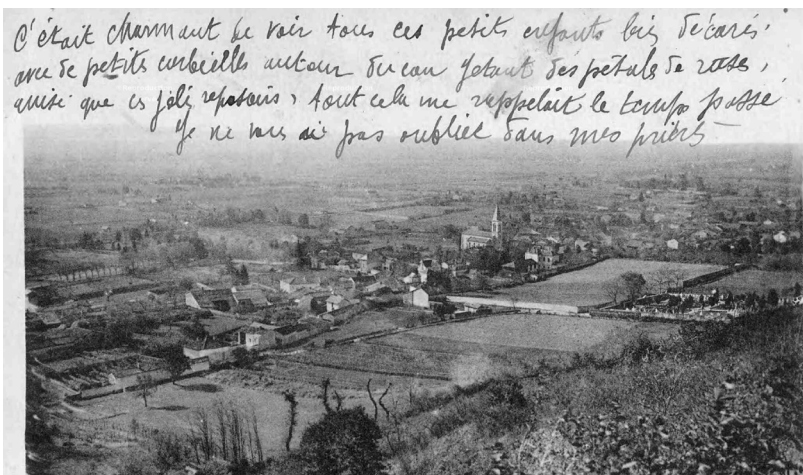
La commune de Beynost a connu une évolution importante liée à sa situation proche de la métropole Lyonnaise et à la morphologie du site de la Côtère.

Le centre ancien à mi-pente avec son habitat villageois et ses belles demeures s'est développé le long de la rue centrale et sur quelques routes perpendiculaires. Dès le début du XXème, quelques maisons originales sont construites le long de la route de Genève dans un cadre arboré.

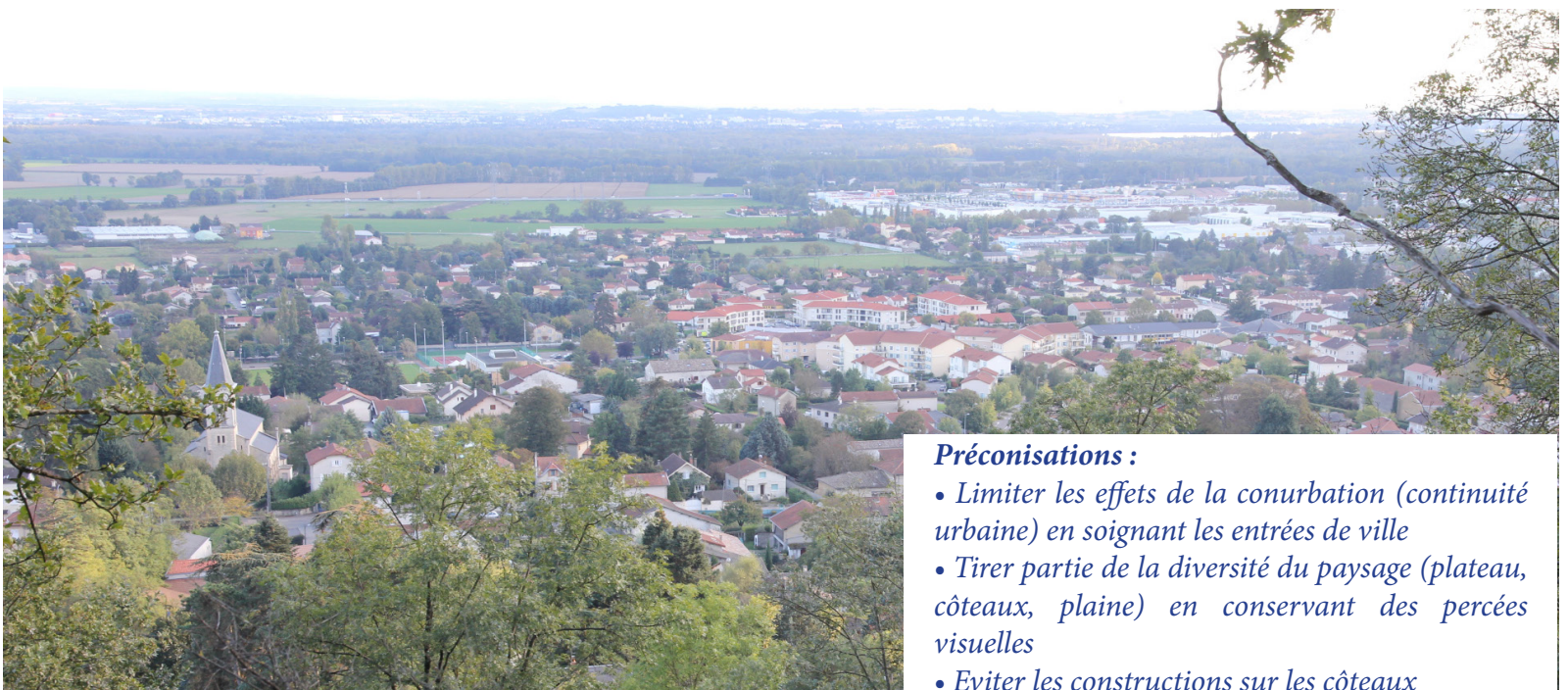
Viennent ensuite les extensions plus récentes, principalement sur la plaine mais également sur la Côtère. Le «nouveau centre» regroupe un habitat collectif proche des équipements.



- Centre ancien
- Secteur résidentiel
- Secteur pavillonnaire
- Nouveau centre
- Secteur d'activité



- ↳ Carte postale ancienne : le village depuis la cotière
- ↳ Vue actuelle depuis la Cotière



#### Préconisations :

- Limiter les effets de la conurbation (continuité urbaine) en soignant les entrées de ville
- Tirer partie de la diversité du paysage (plateau, côteaux, plaine) en conservant des percées visuelles
- Eviter les constructions sur les côteaux

## L'habitat villageois traditionnel

Il est constitué principalement de maisons rurales simples en R+1 à R+1+combles alignées le long de la rue et en ordre continu (rue centrale) ou plus lâche (avenue de la gare). Ce type d'habitat forme un ensemble cohérent et harmonieux qu'il s'agit de préserver et de valoriser.



Habitat en ordre continu, implanté en limite de rue

## Les maisons anciennes de caractère

On remarque dans le centre ancien et en proche périphérie un certain nombre de maisons plus imposantes et plus travaillées souvent positionnées en alignement sur la rue. Elles bénéficient parfois de beaux parcs avec des arbres remarquables, contribuant à la qualité du cadre de vie du centre de Beynost.



Belle harmonie chromatique, présence d'une gloriette, petit élément de patrimoine contribuant à la qualité de l'ambiance de la rue.



Ordonnement des ouvertures, effets d'ornementations : chaînes d'angles, corniches, frontons classiques.

## Les pavillons début XXème

Au début du XXème, un certain nombre de maisons sont construites principalement le long de la route de Genève. Elles ont une architecture singulière et bénéficient souvent d'un parc arboré.



Maison à l'architecture néo renaissance oxfordienne, au milieu d'un parc arboré avec de beaux sujets.



Maison à l'architecture néo florentine.

### **Préconisations :**

- *Eviter le remaniement des maisons remarquables (conserver les dispositions d'origine)*
- *Limiter les divisions parcellaires des parcs qui entourent ces maisons.*
- *Conserver les arbres qui bordent ces maisons*

**Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau**

**Préconisation:  
Préserver la cotière en limitant son urbanisation**

Unité de paysage de la còtière de l'Ain et du Rhône

Fiche n° 6

## Les matières et couleurs du bâti traditionnel

Le bâti traditionnel est enrichi par la valorisation des matériaux utilisés pour la construction et par les effets d'ornementation et de coloration. On trouve encore de nombreux exemples significatifs répartis sur la commune. Il s'agit de les conserver et de les valoriser.

### Préconisations :

- Application d'un enduit traditionnel. Celui-ci doit être réalisé au mortier de chaux (laissant respirer le mur).
- Préserver et mettre en valeur les décors et modénatures des façades.



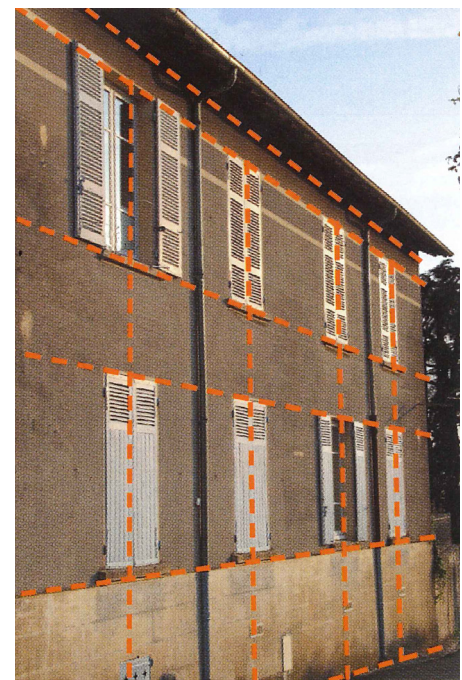
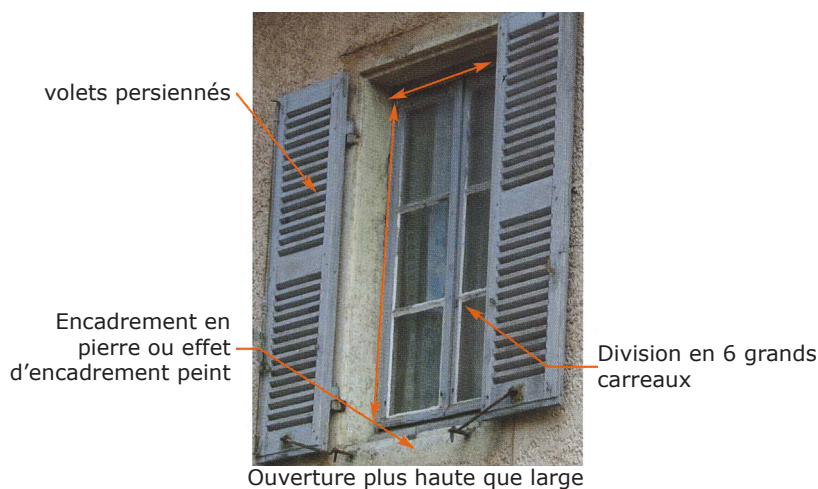
Décors peint

## Les ouvertures

Pour les façades sur rue, les ouvertures sont réparties selon une logique verticale et horizontale qu'il s'agit de respecter. C'est pourquoi, il est préférable d'utiliser les ouvertures existantes plutôt que d'en créer de nouvelles.

En cas d'ajout, il convient de s'appuyer sur la composition existante pour placer les nouvelles ouvertures et de respecter les proportions initiales (plus hautes que larges).

Enfin, on cherchera au maximum à conserver les matériaux existants (menuiseries et encadrements).



Organisation de la façade selon des axes verticaux et horizontaux

### Préconisations :

- Éviter l'utilisation des volets roulants et menuiseries PVC.
- Respecter la composition de la façade existante

## La toiture

Compte tenu de la topographie du site, les points de vues plongeants sur le village sont nombreux. Les matériaux et teintes des toitures occupent une place majeure dans la perception de l'ensemble.

De plus, les caractéristiques de la toiture (pente, type de tuiles, accessoires...) sont en lien avec la forme architecturale du bâtiment.

A Beynost, les toitures sont principalement réalisées en tuiles canal et sur quelques bâtiments remarquables, en ardoise.

En cas de modification de toiture, le sens de faitage doit être respecté. Sur le bâti ancien plus particulièrement, conserver au maximum les dispositions d'origine.

Exemple de console sous toiture



Exemple de rive festonnée

### **Préconisations :**

- Favoriser la tuile canal traditionnelle lors de réfection de couvertures.
- Conserver les accessoires des toitures (tuiles de faitage, about d'arêtier, de rive, cheminées, rive décorative, crête...).
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

## Murets et haies de séparation parcellaire

Dans le cœur de village, les bâtiments sont construits presque systématiquement en alignement sur la rue. Les murs de clôture, souvent construit en galets et pisé, permettent d'assurer la continuité bâtie depuis la rue et participent largement à l'identité du bourg ancien.

Exemple de clôture végétale composée d'une haie vive



Murs de clôture en galets et pisé reliant deux constructions

### **Préconisations :**

- Conserver les murs de clôtures existants dans le centre bourg ancien.
- Pour les nouveaux secteurs d'habitat, les clôtures végétales composées de haies vives pouvant être doublées d'un simple grillage sans soubassement apparent sont à privilégier.

Article L.151-18 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.