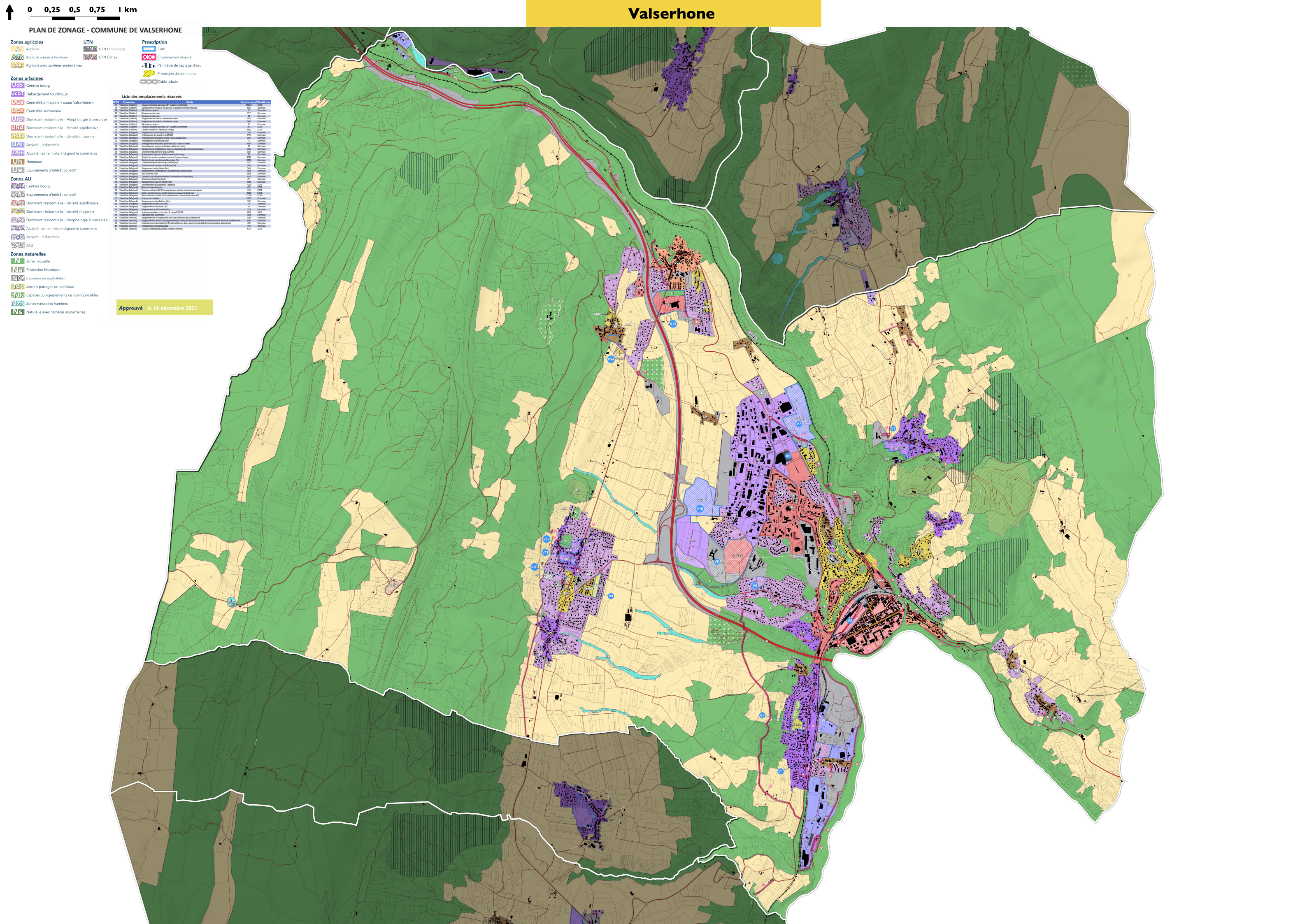




PLUIH DU PAYS BELLEGARDIEN

4 Règlement

4-2 pièce écrite

Approbation le 16 décembre 2021

Mise à jour n°1 le 28 février 2022

Modification simplifiée n°1 le 02 février 2023

Modification n°1 le 02 février 2023

Modification n°2 le 02 février 2023

Sommaire

SOMMAIRE	2
1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER RESIDENTIELLES ET MIXTES DE CENTRALITE ET DE HAMEAU	19
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER RESIDENTIELLES	38
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENT	56
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	69

1. Dispositions Générales

Article 1-1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes qui comprend 12 communes soit les communes de Billiat, Champfromier, Chanay, Confort, Giron, Injoux-Génissiat, Montanges, Plagne, Saint Germain de Joux, Surjoux-Lhopital (issue de la fusion entre Surjoux et ILhopital), Valserhône (issue de la fusion entre Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans), Villes.

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan devront être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Au titre de ce même article, ces travaux ou opérations doivent en outre, être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation que le PLU met en place sur les secteurs concernés : OAP sectorielles et thématique. (Cf. pièce 3.2 du PLUiH : orientations d'aménagement et de programmation).

Article 1-2. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1-2-1 dispositions du règlement d'urbanisme, restant applicables même en présence d'un PLU

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

Les articles suivants restent applicables :

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

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

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

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

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la

somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Article L. 111-16 et R 111-23 :

L 111-16 : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans

d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est précisée au R 111-23 :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

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

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

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

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

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

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

Article L 421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une

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

Article L 111-1 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1-2-2 Servitudes d'utilité publique

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

Pour les autres législations (code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc.), le constructeur devra s'assurer de leur respect.

1-2-3 Droit de Préemption Urbain.

Le PLUiH définit les zones dans lequel est institué un droit de préemption urbain.

1-2-4 Installations et travaux divers.

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

1-2-5 Assainissement individuel

Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes aux arrêtés interministériels fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

A ce jour, il s'agit :

- Jusqu'à 20 EH : Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH
- Au-delà de 20 EH : Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

1-2-6 Classement des infrastructures de transport terrestre

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

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

1-2-7 Code rural et servitude de réciprocité

S'applique également l'Article L111.3 du Code Rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Article 1-3. Division du territoire en zones

Le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des « secteurs », pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

Les zones urbaines (zones « U »)

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.

Le règlement comporte 5 zones urbaines réparties en 2 sous-ensembles :

Sous-ensemble 1 : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser résidentielles et mixtes

- **UC** correspondant aux **Centralités**, accueillant des fonctions mixtes urbaines en distinguant
 - **UCp**, pour la centralité principale « cœur Valserhône »
 - **UCb**, pour les centres bourg, dont une petite zone **UCbt** destinée exclusivement à l'hébergement touristique
 - **UCs** les centralités secondaires
- **UR** à dominante **résidentielle** en distinguant :
 - **URd** présentant une **densité** significative
 - **URdm** de **densité moyenne**
 - **URp** dont la morphologie doit être **préservée** et qui n'ont pas vocation à se densifier de manière significative
- **UH** correspondant aux **Hameaux** situés au sein de l'espace agricole ou naturel.

Sous-ensemble 2 : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement

- **UA** destinées à recevoir des **Activités économiques** en distinguant
 - **UAm** pour les zones **mixtes** intégrant le commerce
 - **UAI** les zones à dominante **industrielle** ou le commerce est exclu
- **UE** destinées à recevoir principalement des **équipements** d'intérêt collectif

Les zones à urbaniser (zones « AU »)

- Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine existante, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règlements.
- Le règlement de ces zones se rattache à la nomenclature des zones Urbaines : **1AUai**, **1AUAm**, **1AUCb**, **1AUE**, **1AURdm**, **1AURp**.
- Les zones **1 AU**, actuellement non urbanisées, ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et réseaux situés à proximité immédiate de ces zones disposent d'une capacité suffisante pour les desservir.
- Les zone **2 AU**, insuffisamment équipées à proximité immédiate n'ont vocation à être urbanisée qu'après les travaux nécessaires et /ou sous condition de modification du PLUiH.

La zone agricole (« zone A »)

- Elle concerne les terrains dédiés à l'activité agricole.
- Les secteurs situés dans les « Espaces Agricoles prioritaires » font l'objet d'une trame spécifique pour affirmer leur importance stratégique pour l'agriculture
- Une sous zone Azh permet de distinguer les zones à enjeu humides au sein de l'espace agricole
- Une sous-zone As permet de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité agricole en surface

La zone naturelle (« zone N »)

- Elle présente un caractère naturel et comporte plusieurs sous-secteurs :
 - **Na** associées à une protection historique
 - **Nc** dans lesquelles des carrières sont en exploitation
 - **Nj** correspondant à des jardins partagés ou familiaux
 - **Nl** correspondant à des zones ou des espaces ou équipements de loisirs sont possibles dans un cadre non artificialisé et à dominante naturel

- **Nzh** pour les zones naturelles humides
- **Ns** permettant de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité naturelle et forestière en surface

Article 1-4. Prescriptions du PLUIH

1-4-1 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

1-4-2 Eléments de paysage à protéger

Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 421-23 h), les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.

1-4-3 Les secteurs de mixité sociale répertoriés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

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

1-4-4 Les emplacements réservés répertoriés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par le tramé suivant et répertoriés par un numéro de référence. Le titre VII du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

Les emplacements réservés reportés au plan et dans le tableau sont soumis au Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

1-4- 5 Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation

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

1-4- 6 Les secteurs de risque délimité au titre des articles R151-31 et R151-34

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

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

Article 1-5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

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

réunies :

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

Article 1-6 Reconstruction des bâtiments après sinistre ou démolition

En application des articles L. 111-15 et L.111-23

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

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

Article 1-7 Les dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers

Un accord est nécessaire pour la création de toute voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique (notamment Commune, communauté de Commune, Département, Etat..) estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Article 1- 8 Les équipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone). Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article 1-9 Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur

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

Article 1-10 Les zones de bruit relatives aux infrastructures de transport terrestre

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

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

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

Article 1-11 Clôtures et Permis de démolir

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire du Conseil Communautaire en application de l'article R. 421-27 et de la

délibération du Conseil Communautaire.

Article 1-12 Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Nonobstant l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, le PLUi ne s'oppose pas, à ce que, dans cette situation, les règles soient étudiées au regard de l'ensemble du projet à l'exception des projets situés sur la commune de Montanges pour laquelle les règles sont applicables au regard de chaque terrain issu des divisions.

Article 1-13 Stationnement

En application de l'article L151-33, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En outre, *« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

[...]

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En application de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Article 1-14 Modalités d'application de la loi montagne

La loi montagne prévoit que l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité d'espaces urbanisés C'est pourquoi certaines zones peuvent constater l'existence d'urbanisation voire prévoir des possibilités d'extension des constructions sous condition mais le règlement qui est associé à ces zones n'autorise pas de constructibilité pouvant être qualifiée d'extension de l'urbanisation.

Ainsi, au-delà même des dispositions réglementaires, l'analyse doit être faite pour chaque permis de construire pour contrôler que le projet ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

Article 1-15. Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction

avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

Article 1-16. Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014

De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dument approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposable dans la période limitée à 10 ans.

Article 1-17. Définitions

Voies publiques et emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace public ou privé ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Accès :

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux

fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Ce sont par exemple les abris de jardin, de piscine, les buchers, les remises, les garages individuels.

Coefficient de Biotope par surface (CBS)

Le CBS définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Le CBS est donc un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le présent règlement du PLUiH peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Il est défini suivant le type de surface comme suit :

Pleine terre =1

La notion de pleine terre répond à des objectifs de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, d'infiltration des eaux pluviales et de maîtrise des ruissellements en fonction des caractéristiques du sol.

Sa définition renvoi à donc à un sol non artificialisé impliquant que :

- Les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol
- L'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation
- Le couvert végétal puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur

Surfaces présentant un intérêt écologique lié soit à la capacité d'infiltration soit à la présence de végétation : = de 0,1 à 0,5

- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) = 0,5
- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm) = 0,3
- Mur végétalisé (ex. façade aveugle) = 0.3
- Surface perméable avec végétation (ex. Dalle-gazon) = 0.2
- Surface perméable sans végétation (ex. dallage) = 0.1

Surface artificialisée constituée d'un revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex. béton, bitume, pavés/dalles avec joints cimentés, ...) = 0

Destinations des constructions

Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du Code de l'urbanisme

1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous-destinations :

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

2° Habitation ; avec 2 sous destinations :

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

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Commerce et activités de service ; avec 6 sous-destinations :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous-destinations :

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

service public.

- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous-destinations :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de

l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Construction

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Extension de construction

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Surface de plancher

- Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Terrain naturel

Le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Espace non bâti

C'est la surface de la parcelle moins la surface d'emprise des bâtiments et constructions comprenant notamment annexes et piscines.

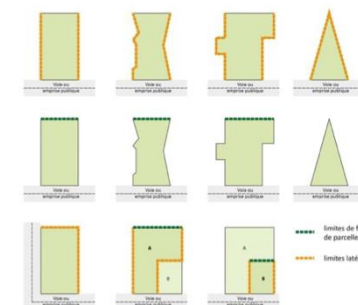
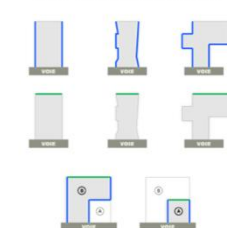
Limites séparatives

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

Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle

Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Définition des limites latérales et de fond de parcelles
selon la configuration des terrains



Le schéma est complété pour permettre de prendre en compte un plus grand nombre de cas possibles et faciliter l'instruction.

Hauteurs et éléments de constructions

Hauteur à l'acrotère

L'**acrotère** est le relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Attique :

Partie supérieure d'un édifice en retrait des façades des niveaux inférieurs dont le règlement définit les marges de retrait

Hauteur à l'égout du toit

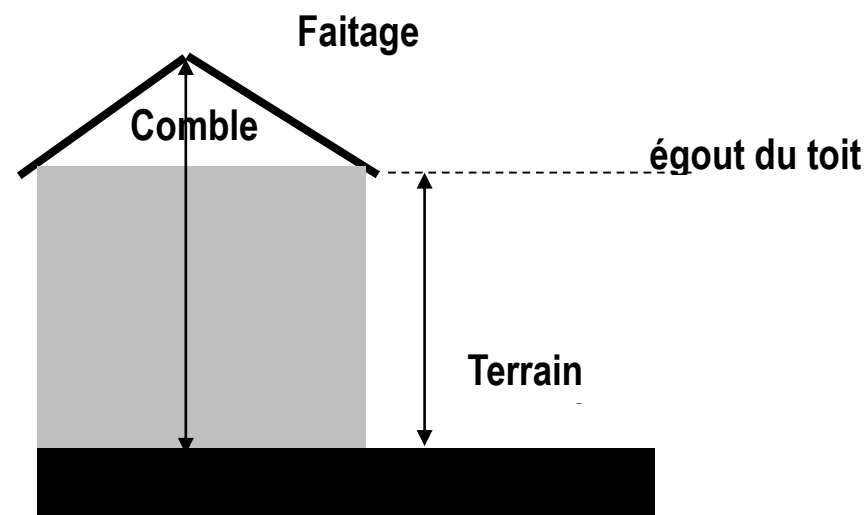
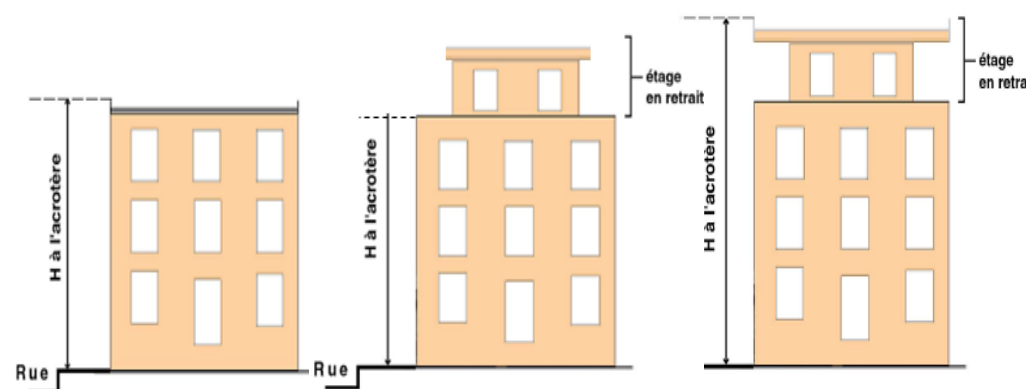
L'**égout du toit** est la limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Hauteur au faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Comble :

Le comble est l'ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le nombre de niveau peut être directement fixé, la pente des toitures également mais le volume variera considérablement en fonction de l'emprise de la construction.



Affouillement et exhaussement du sol

Les excavations et déblais de terrains constituent des affouillements du sol.

Les rehaussements, c'est à dire la modification de la hauteur du terrain naturel et les remblais de terrains constituent des exhaussements du sol.

En application de l'article R 421-19, R 421-20, R 421-23, du CU, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol sont soumis :

- **à déclaration préalable si**
 - la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres
 - et s'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **à permis d'aménager si**
 - la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres
 - et s'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares
- **à permis d'aménager si**
 - la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres
 - ils se situent dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles

Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu et aux règles du PLUiH, par exemple un règlement de PPR naturels peut interdire dans une zone toute modification du sol.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur dont la fonction est de retenir les terres naturelles pour éviter l'écoulement des dites terres et l'effondrement.

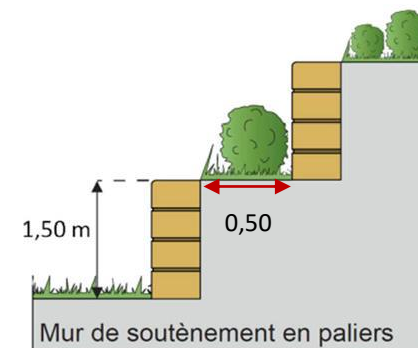
Par principe, la topographie naturelle du terrain doit être respectée au mieux.

En cas de nivellement, s'il est fait usage de murs de soutènement, ils devront être de faible hauteur (maximum 1,50 m hors sol), en paliers si besoin est.

Ils peuvent être en enrochement, béton, gabions, pierres, merlons, etc.

Les enrochements sont autorisés à une hauteur maximale de 2 m, en paliers si besoin.

Les murs de soutènement et les enrochements devront être végétalisés (plantes persistantes, vivaces) dès lors qu'ils sont constitués d'un ou plusieurs paliers. Un espacement de 0,50 m minimum entre chaque palier végétalisé est exigé, cf croquis ci- dessous :



Arbre de « Haute Tige »

Un arbre est considéré dans le présent PLU comme arbre de Haute Tige, dès lors que son tronc à maturité mesure plus de 2 mètres de hauteur.

- Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Opération d'ensemble

C'est une opération d'aménagement qui organise l'urbanisation en lien avec des voies et/ou emprises publiques pour assurer une cohérence d'ensemble du développement urbain.

Cette opération fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.

Logements locatifs sociaux (LLS) au sens de l'article 55 de la loi SRU

Les logements locatifs sociaux répondent à plusieurs critères cumulatifs

- Ils sont agréés par l'Etat et financés avec des fonds publics dans le cadre d'une convention de prêt
- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Plusieurs prêts répondent à des besoins différents correspondant à des niveaux de loyers et de plafond de ressources différents et adaptés aux différents secteurs des régions.

- le PLUS (prêt locatif à usage social) répond aux besoins du plus grand nombre de personnes visée par les niveaux de revenus du logement social. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et

économiques, avec corrélativement les loyers les plus bas;

- le PLS (prêt locatif social) finance des logements pour les ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé

Logements Intermédiaires

C'est un logement à loyer modéré ne rentrant pas dans le champ de l'article 55 de la loi SRU mais qui correspond aux mêmes caractéristiques mais concerne des publics non bénéficiaires de l'APL Aide Personnalisée au Logement).

- Ils sont agréés par l'Etat et financés avec des fonds publics dans le cadre d'une convention de prêt
- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond mais non éligibles à l'AP.

Périmètre de captage d'eau identifié dans le plan de zonage

Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine.

Certains des captages d'eau ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. D'autres procédures de DUP ont été initiées dans le but de protéger les sources mais non finalisées. Le règlement les a toutefois identifiées afin de garantir leur préservation en attendant la reprise des procédures de DUP par la CCPB (exemple : source de DAVANOD à Billiat, d'autant plus que la source est exploitée et permet d'alimenter la population communale).

Les périmètres identifiés dans le plan de zonage sont les périmètres de protection rapprochée. Le règlement écrit permet de les préserver en intégrant des règles de constructibilité limitée.

3. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser résidentielles

Ces zones urbaines ou à urbanisées à dominante résidentielles intègrent une mixité des fonctions variables notamment en fonction de leur situation :

- **UR à dominante résidentielle en distinguant :**
 - **URd** présentant une **densité** significative
 - **URdm** de **densité moyenne**
 - **URp** dont la morphologie doit être **préservée** et qui n'ont pas vocation à se densifier de manière significative
- **Les zones 1AURdm, 1AURp** correspondant à de nouveaux secteurs à urbaniser en extension ou au sein des enveloppes urbaines. Leur règlement correspond au zones Urbaine de même nature (URdm, URp).
 - Ces secteurs font également l'objet d'OAP qui s'appliquent aux autorisations d'aménager et de construire en compatibilité.
 - L'ouverture à l'urbanisation de certaines OAP est conditionnée à la réalisation de travaux de raccordement de réseaux incluant notamment ceux nécessaires après la mise en service d'une STEP de capacité

suffisante sur Valserhône, STEP actuellement programmée.

- **Les zones 2AU** correspondant à de nouveaux secteurs à urbaniser **insuffisamment équipés** et dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à la réalisation de travaux de raccordement de réseaux. Ces secteurs peuvent faire l'objet d'OAP mais leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification simplifiée du PLUI qui rattachera ces secteurs, comme les secteurs 1 AU, à des zones urbaines de réglementation similaires. Les secteurs faisant l'objet d'OAP s'appliqueront aux autorisations d'aménager et de construire en compatibilité dès leur ouverture à l'urbanisation.

Certains secteurs font l'objet au surplus de servitudes incluant notamment le Plan de Prévention des risques

Nature de l'occupation du sol

Article 3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements et exhaussements de terrains non nécessaires aux constructions ou à des travaux d'aménagement des places de stationnement et des voies d'accès.
- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRn dans les secteurs couverts par le PPRn
- Les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à moins de 10 m de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à vocation industrielle ;
- Les constructions à vocation d'entrepôt ;
- Les centres de congrès ;

- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules, matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- **Dans les zones UR et 1 AUR**, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 300 m² et dont la taille inférieure doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que du caractère traditionnel et historique de la trame bâtie.
- Les cinémas
- Dans toutes les zones, les activités de restauration et les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface plancher supérieure à 1000 m² ou dont la taille même inférieure est incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que du caractère traditionnel et historique de la trame bâtie.
- Toutes les constructions, installations, travaux situés dans les périmètres de captage d'eau identifiés dans le plan de zonage, sauf ceux autorisés sous condition à l'article 3-2.

Article 3-2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de 2,00 mètres à condition qu'ils soient nécessaires :
 - aux constructions et aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)
- Les occupations et utilisations situés dans les zones du PPRn à condition qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRn
- Les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à – de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux, peuvent être exceptionnellement implantées à 4 mètres :
 - à condition qu'une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions) et du risque créé ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles ne créent pas de nuisances

olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions)

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition que leur volume et caractéristiques s'intègrent avec les morphologies du secteur dans lequel elles s'implantent et que les flux d'utilisateurs soient compatibles avec la destination de la zone sans créer de nuisances (accroissement sensible de la circulation, gestion du stationnement adapté, nuisances sonores.)
- Les salles d'art et de spectacles à condition que leur volume et caractéristiques s'intègrent avec la morphologie du secteur dans lequel elles s'implantent et que les flux d'utilisateurs soient compatibles avec la destination de la zone sans créer de nuisances (accroissement sensible de la circulation, gestion du stationnement)
- Les autres équipements recevant du public (lieux de culte, salles polyvalentes, Aires de gens du voyage) à condition que leur volume et caractéristiques s'intègrent avec la morphologie du secteur dans lequel elles s'implantent et que les flux d'utilisateurs soient compatibles avec la destination de la zone sans créer de nuisances (accroissement sensible de la circulation, gestion du stationnement)
- Dans les périmètres de captage d'eau identifiés dans le plan de zonage :
 - Les occupations et utilisations non interdites ou soumises à condition, situés dans les zones du PPRn à condition qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRn ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, etc.) ;
 - la réalisation d'infrastructures permettant de desservir les exploitations

de carrières/ISDI.

- au bon fonctionnement de la zone humide dans le cadre d'une mise en œuvre de la loi sur l'eau.
- Aux constructions autorisées.
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilée sous réserve d'être strictement nécessaire au fonctionnement des services publics et qu'ils ne nuisent pas au caractère naturel des lieux.
- Les extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
 - d'une surface de plancher minimale existante avant travaux de 50m² ;
 - que la surface de plancher et la surface d'emprise au sol des annexes et extensions n'excède pas 30m².
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux et à son environnement.
- L'adaptation et l'extension limitée des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique (nuisances, ...), ou au bon ordonnancement des aménagements environnants et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, au caractère des lieux et à son environnement. La surface de plancher et la surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées et de leurs annexes, à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH, n'excède pas 30m². Les constructions annexes doivent être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur la même unité foncière.

Article 3-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les OAP sectorielles définissent des objectifs en matière de mixité fonctionnelle et sociale.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3-4 : Volumétrie et implantation des constructions

3-4-1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et aux emprises publiques

Généralités

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

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

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

Modalités d'application

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

- Dans les zones UR, et les constructions doivent respecter un recul minimum de 3,00 mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants si la

morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifient.

- Dans les zones 1AUR, associées à une OAP, l'alignement ou le retrait devra s'organiser en cohérence avec la zone U indiquée de manière similaire sur la voirie de raccordement à la zone. Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions devront respecter les implantations imposées dans certaines OAP.

Cas particuliers

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

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

3-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités

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

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

Modalités d'application

- Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, cette implantation en limite séparative doit être poursuivi sauf exceptions suivantes :
 - Reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur
 - Configuration du terrain qui justifie une implantation alternative pour une construction dont l'implantation et le gabarit ne nuise pas à la perception de la continuité ou permette une respiration urbaine qualitative.
- Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. Soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres.**
- Les constructions devront respectées les implantations imposées dans certaines OAP.
- Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines **un recul de 2 m minimum à compter du bord intérieur de la margelle.**
- **Les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :**
 - Si elles respectent l'ordonnancement général des constructions voisines par rapport aux limites séparatives.
 - Pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles

contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

- Pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Si la ou les propriétés/parcelles voisines se situent en zone N ou A.
- Pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Pour les constructions à usage d'annexe n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel sur la façade bordante ou en vis-à-vis de la limite séparative, à condition :
 - que ces annexes soient limitées à deux au maximum,
 - que la longueur des façades sur une limite séparative n'excède pas 8 m.
 - que la longueur cumulée des façades d'une même annexe située sur plusieurs limites séparatives n'excède pas 12 m;

3-4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

3-4-4 Emprise au sol des constructions

La surface au sol des constructions rapportée à la surface totale du terrain ne doit pas excéder les coefficients d'emprise au sol suivants :

URd / AURd	0.60
------------	------

URdm / AURdm	0.40
URp / AURp	0.30 (piscines exclues)

Il n'est pas règlementé pour les autres zones

3-4-5 Hauteurs maximale des constructions

Généralités

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

Modalités d'application

ZONE	Hauteur maximum	Exceptions	Niveaux
URd à Valserhone	15 m		R + 3 + 1 niveau de comble ou d'attique
URd	11 m		R + 2 + 1 niveau de comble ou d'attique
URdm & 1AURdm sur Valserhône	12 m		R+ 2 + 1 niveau de comble ou d'attique
URdm & 1AURdm URp & 1AURp	9 m		R+ 1 + 1 niveau de comble ou d'attique

Au sein des périmètres OAP, la hauteur est régie spécifiquement par

l'OAP.

Article 3-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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

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

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

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

contemporain, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace publics ;

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé et étranger au secteur local (mas provençal, etc.) sont à proscrire. Les éléments agressifs par leur couleur (y compris le blanc pur non cassé), par leurs caractéristiques réfléchissantes et par leurs volumes sont interdits. Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante, il sera demandé de respecter les caractéristiques architecturales de la construction concernant les volumes, la façade, les ouvertures et les abords (cours, jardins, parcs, vergers...).

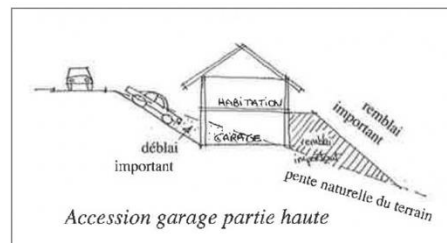
3-5-1 Implantation dans la pente

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

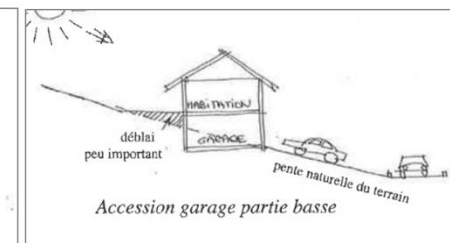
Une construction terminée ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m. En cas de création de mur d'enrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé. Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant

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

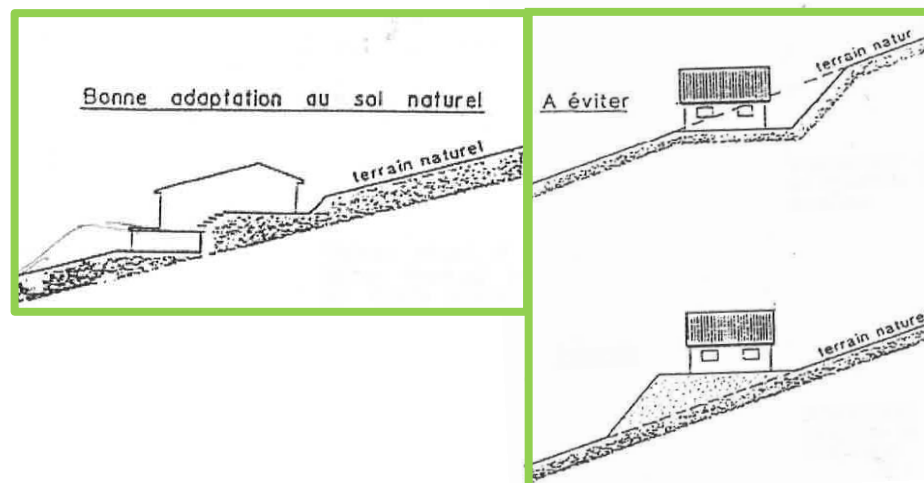
Interdit



Autorisé

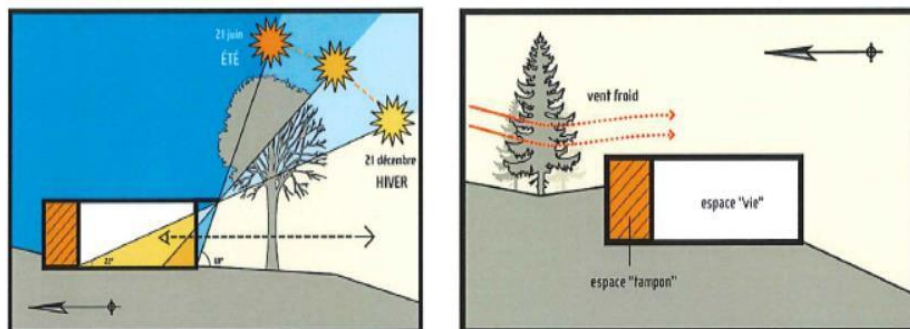


Source : Dreffia, CAUE



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

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



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

3-5-2 Toitures

La configuration générale de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin, du caractère traditionnel du centre-village et du paysage.

Les toitures des constructions hors annexes auront un aspect traditionnel avec une dominante de tuiles, et les teintes suivantes : rouge, rouge brun, gris ardoise, brun. Pour les annexes, les matériaux et couleurs devront assurer la bonne insertion paysagère de l'annexe dans son environnement.

La cohérence des textures, des aspects et des couleurs sera intégrée dans les projets.

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, à l'exception des vérandas, des verrières, des couvertures de piscine ainsi que des panneaux solaires.
- La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 30% et 60%, deux pans minima, avec un faîtage réalisé dans le sens de la façade la plus longue ou dans le sens des faîtages de l'environnement proche. Les croupes sont autorisées.

- Les toitures à un pan sont autorisées à condition que le pan s'appuie sur un bâtiment existant avec au moins 2 pans.
- Toutefois, si la toiture du bâtiment principal est en pente, une toiture terrasse est possible pour l'annexe ou tout ou partie de l'extension dès lors que cette solution permet de mieux mettre en valeur l'architecture du bâtiment principal.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour Valserhône. Les toitures à un seul pan sont autorisées tant qu'elles s'intègrent dans l'environnement
- La toiture des vérandas n'est pas réglementée.

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

3-5-3 Aspect extérieur des constructions

Les matériaux utilisés en extérieur doivent être choisis en cohérence avec ceux présents sur le site et présenter un aspect fini :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...)
- Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction.
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les menuiseries utilisées devront rechercher une bonne qualité d'intégration à la fois dans la même construction et dans l'environnement bâti environnant.

- Les interventions sur les bâtis existants doivent respecter une cohérence d'ensemble.
- Les annexes (garages, remises, abris de jardin, ...) devront également par leur aspect, les matériaux, l'implantation s'intégrer avec l'environnement bâti et utiliser les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Lorsque l'annexe est implantée de manière à être visible de la rue son aspect extérieur doit être cohérent avec la façade visible du bâtiment principal.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits. Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

3-5-4 Clôtures

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

Les talus boisés existant, les haies et murets traditionnels existants constituent des clôtures à entretenir.

La hauteur maximale des clôtures **n'excèdera pas 1,80 mètres.**

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

Les plaques de béton, les panneaux pleins, les panneaux pleins ou à claire-voie en plastique de couleur blanche, les canisses et brandes et les bâches **et tous les brises-vues** sont interdits.

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et peuvent être assortis d'une clôture comme définie ci avant, afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage. Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la

teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

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

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

3-5-5 Performance énergétique des bâtiments

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

Ainsi il est recommandé entre autres de :

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

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques

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

Article 3-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3-6-1 : Coefficient de Biotope

Un coefficient de Biotope devra être respecté selon les modalités suivantes :

<u>URd / AURd</u>	0,30
<u>URdm / AURdm</u>	0,50

Il n'est pas réglementé pour les autres zones

3-6-2 : Eléments naturels

Les haies végétales à créer seront constituées d'essences locales

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

Les éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

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

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

3-6-3 : Aires et emplacements de stationnement

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les places de stationnement devront permettre la perméabilité des sols.

Article 3-7 : Stationnement des véhicules

3-7-1 : stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés (à l'exception des vélos électriques) devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

Cette disposition s'applique également aux commerces et services accueillant une clientèle dès lors que leur surface plancher est supérieure à 300 m²

3-7-2 : véhicules motorisés

Généralités

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

Nombre de places à réaliser pour les constructions existantes :

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

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

Le tableau de stationnement définit les obligations en fonction des usages.

	Logement	Artisanat, commerce de détail	Cinéma	Restauration	Services avec accueil clientèle	Hôtels, hébergement touristique	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux
A - de 500 mètres de cheminement d'une gare	1 place par logement situé à moins de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde							
Logement sociaux	0,5 place par logement à moins de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde (arrondi au nombre supérieur) 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de cheminement de la gare de Bellegarde							
URd	1 place par tranche de 50 m2 de SDP commencés 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots. Les places visiteurs ne sont pas cessibles et doivent être identifiées par un marquage ou un panneau.	1 place par tranche de 30 m2 de surface plancher Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus		1 place par tranche de 15 m2 de surface de restauration commencée Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus	1 place par tranche de 30 m2 de SDP Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus	1 place de stationnement par chambre Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus	Le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction	1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SDP commencés avec un minimum de 2 places
URd périmètre d'OAP V6 Pierre-Blanche	1 place par tranche de 70 m2 de SDP commencés 1 place visiteur minimum par tranche de 10 logements ou de 10 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.							

URdm &1AURdm & URp 1AURp	1 place par tranche de 50 m2 de SDP commencés 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots. Les places visiteurs ne sont pas cessibles et doivent être identifiées par un marquage ou un panneau.	1 place par tranche de 30 m2 de surface plancher Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus		1 place par tranche de 15 m2 de surface de restauration commencée Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus	1 place par tranche de 30 m2 de SDP Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus	1 place de stationnement par chambre Il peut également être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus	Le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction	1 place de stationnement par tranche de 25 m² de SDP commencés avec un minimum de 2 places

Equipements et réseaux

Article 3-8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-8-1 Accès

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

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

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Cas particuliers :

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

3-8-2 Voiries

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

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

- pour les voies à double sens : 5,00 mètres de largeur minimum de chaussée + 1,5 m de trottoir libre + 1 m de bande technique
- pour les voies à sens unique : 3,50 mètres de largeur minimum de chaussée + 1,5 m de trottoir libre + 1 m de bande technique

Des dérogations spécifiques pourront être accordée au cas par cas pour des espaces partagés dès lors que la localisation et la configuration permettront d'assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

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

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 19,00 m minimum de diamètre devra être aménagée.

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

Cas particuliers

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

Article 3-9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

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

Défense incendie

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

Assainissement : « Eaux usées »

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

conformément aux règles du gestionnaire.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra prévoir un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle (rétention, infiltration, ...).

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être justifiées notamment une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Modalités d'application :

Toute construction générant une imperméabilisation doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site) avec rejet du trop-plein dans le réseau public ou autre exutoire (fossé, ruisseau, ...) :
 - pour toute construction de plus de 40 m² d'emprise au sol un débit de fuite maximal de 3 l/s. Toutefois, des débits de fuite différents pourront être admis en fonction notamment de la nature et l'importance des projets. Cette appréciation se fera en accord avec le service gestionnaire.
 - Le volume de rétention sera apprécié au cas par cas et le pétitionnaire devra produire une note de calcul en fonction de la nature des sols, de la capacité d'infiltration, ... dans tous les cas, le service gestionnaire appréciera au cas par cas Le mode de gestion proposé.
 - Pour les projets soumis à DP, la rétention n'est pas obligatoire mais le pétitionnaire devra justifier le mode de gestion des eaux pluviales à la parcelle (rétention en lien avec l'existant ou infiltration « puit perdu » si le sol le permet).

Prévoir une cuve de récupération d'une partie des eaux pluviales, en plus de la

rétention avant le rejet dans le réseau public et/ou infiltration si la nature du sol le permet :

- Il s'agit d'une cuve pour les usages domestiques - exigée pour les constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire.
- Cette proposition pourra être dérogée, si le pétitionnaire apporte des justifications liées à la nature des sols, configuration des parcelles, caractère des constructions avoisinantes, ... etc.

Lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

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

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

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

En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation ou autre dispositif technique et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la collectivité tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place sous réserve des impacts environnementaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

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

Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 15 jours avant la vidange.

Le débit de fuite sera donné par le gestionnaire.

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

Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique

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

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

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

Éclairage des voies

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

Ordures ménagères

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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT *du Pays Bellegardien*

PIECE 3 : P.O.A et Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation le 16 décembre 2021

Mise à jour n°1 le 28 février 2022

Modification simplifiée n°1 le 02 février 2023

Modification n°1 le 02 février 2023

Modification n°2 le 02 février 2023

PIECE 3-2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation le 16 décembre 2021
Mise à jour n°1 le 28 février 2022
Modification simplifiée n°1 le 02 février 2023
Modification n°1 le 02 février 2023
Modification n°2 le 02 février 2023

Sommaire :

- **Une OAP thématique pour décliner les objectifs de la trame verte et bleue du SCOT**
- **Des OAP par secteur d'aménagement dans et hors l'enveloppe urbaine pour mettre en œuvre la stratégie du P.A.D.D en articulation avec le dispositif règlementaire**
 - **Pour le réseau Nord**
 - **Pour Valserhône**
 - **Pour le réseau Sud**

Une OAP thématique pour décliner les objectifs de la trame verte et bleue du SCOT

- En articulant les objectifs prescriptifs en compatibilité d'une OAP avec le zonage et le règlement
- En articulant les objectifs de la trame verte et bleue avec les espaces agricoles stratégiques et la trame agri-naturelle

Le PLUiH traduit les objectifs principaux de la trame verte et bleue au travers du dispositif réglementaire et en articulant les objectifs de la trame verte et bleue avec les espaces agricoles stratégiques et la trame agri-naturelle

L'ensemble des réservoirs de biodiversité y compris ceux de la trame bleue est classé en zone Naturelle avec un zonage spécifique Nzh ou Azh pour les zones humides.

- Le dispositif interdit les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements de sols qui seraient incompatibles avec le fonctionnement et l'intérêt écologique du site.

Les ripisylves sont protégées par un classement en N ou A et/ou associées à un règlement protecteur instaurant des zones tampons aux abords des cours d'eau.

Les espaces agricoles stratégiques du SCOT sont classés en zone A.

Les espaces de captation d'eau potable font également l'objet d'une protection spécifique identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans le règlement écrit.

Conformément aux orientations du DOO du SCOT le classement en EBC n'est pas utilisé pour protéger le massif boisé puisque l'enjeu de gestion de la forêt est inséparable de sa protection.

Enfin le règlement développe la biodiversité en ville, lutte contre les îlots de chaleur et renforce la gestion des eaux pluviales par infiltration au travers d'un coefficient de biotope et une gestion non imperméabilisée du stationnement des véhicules légers.

Ce dispositif protège les corridors écologiques inscrits dans le SCOT

Le PLUiH complète le dispositif réglementaire par des objectifs s'appliquant en compatibilité dans le cadre de la présente OAP :

Gérer les abords des réservoirs de biodiversité

- **Veiller à ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité et limiter les pressions par un traitement particulier garant de la perméabilité écologique :**
 - Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualité écologique similaire relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent ;
 - A titre d'exemple : le maintien des continuités entre des zones humides et des espaces boisés ou prairiaux présentant des caractéristiques humides.
- **Maintenir ou créer des zones tampons ou de transition** entre l'espace urbanisé et ces réservoirs :
 - Si la lisière urbaine est en contact direct : prévoir des zones non aedificandi (zone non constructible) pour que l'urbanisation ne se rapproche pas ;
 - Si la lisière urbaine est proche : prévoir une zone « tampon » pour éviter que l'urbanisation ne se rapproche trop.

Gérer les boisements en zone de montagne

- **Lutter contre la déprise ou les risques de déprise agricole dans les espaces ouverts**
 - Préserver ou reconquérir les zones de pâturage sur les secteurs pentus afin de contenir la progression de la forêt (en lisière ou en clairière) ;
 - Toute mesure compensatoire éventuelle de type reboisement ne pourra être mise en œuvre sur les alpages et les espaces agricoles stratégiques identifiés par le SCOT ainsi que sur tout autre espace reconnu productif d'un point de vue agricole ;
 - Différencier la qualité des espaces boisés de montagne en distinguant ce qui relève de boisements de qualité de ce qui relève de l'enfrichement.

Pour reconquérir les espaces agricoles de coteaux ou de montagne gagnés par l'enfrichement et présentant des potentialités d'un point de vue productif (agricole ou pastorale).

Milieux boisés et forestiers

- Forêts fermées mixtes
- Forêts fermées de conifères
- Forêts fermées de feuillus
- Forêts ouvertes de feuillus

Milieux agri-naturels

- Milieu à dominante herbacée
- Haies
- Prairies permanentes
- Milieux agricoles hétérogènes
- Terres arables

Milieux aquatiques

- Zones humides
- Réseau hydrographique

Réservoirs de biodiversités

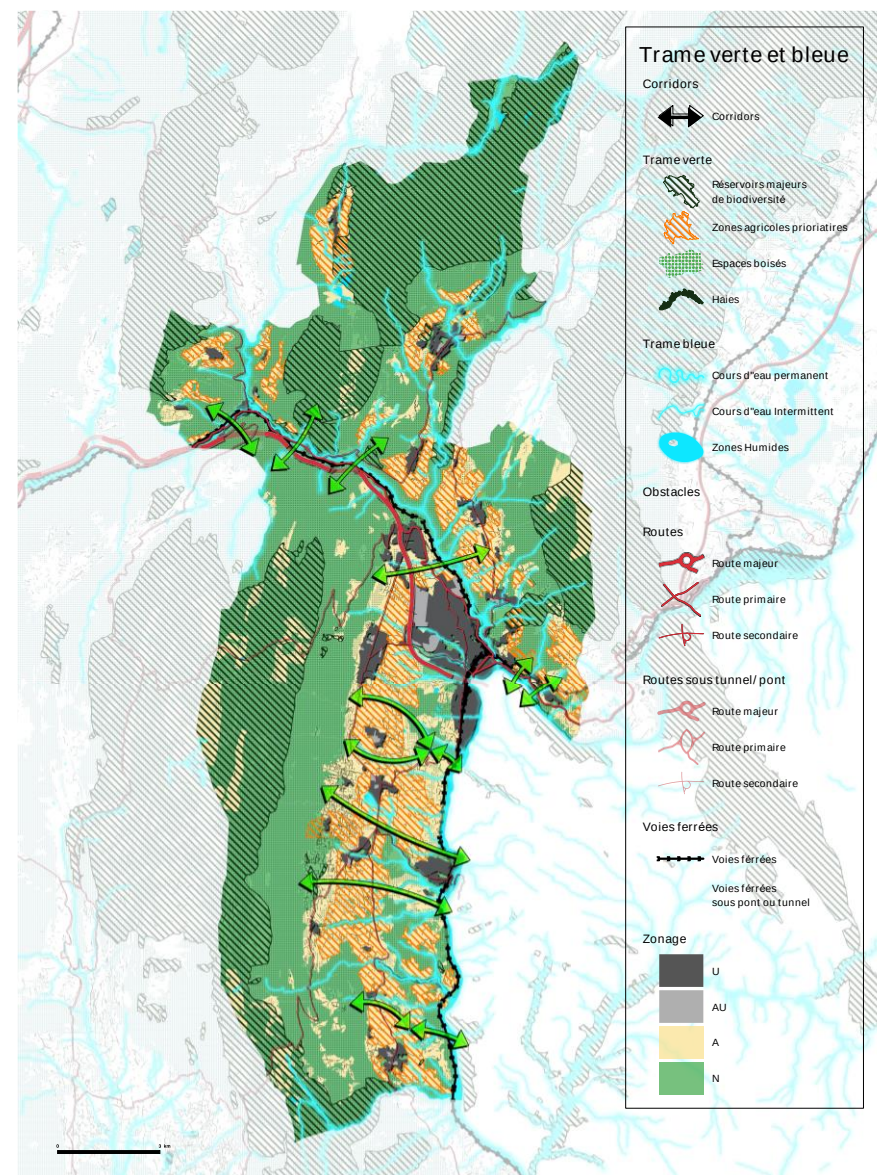
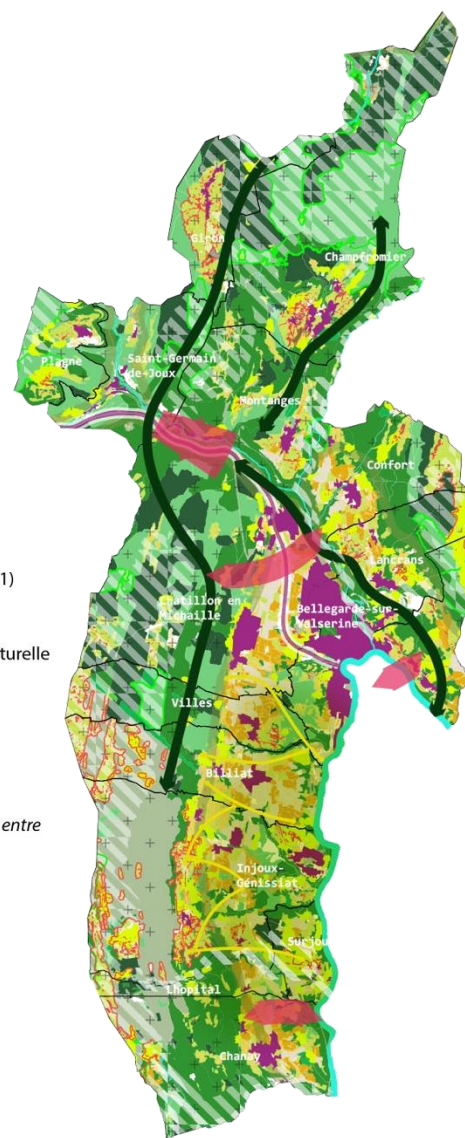
- Réservoirs majeurs (NATURA 2000, ENS, ZNIEFF 1)
- Réservoirs secondaires (ZNIEFF 2 & ZICO)
- Réservoirs relais des trames forestière et agri-naturelle

Continuités écologiques

- Liaisons forestières à maintenir
- Liaisons agro-naturelles à maintenir
- Corridors régionaux (SRCE)
- Enjeux de maintien et de restauration des liaisons entre grands ensembles naturels et agricoles

Éléments potentiellement fragmentants

- Urbanisation
- Infrastructures



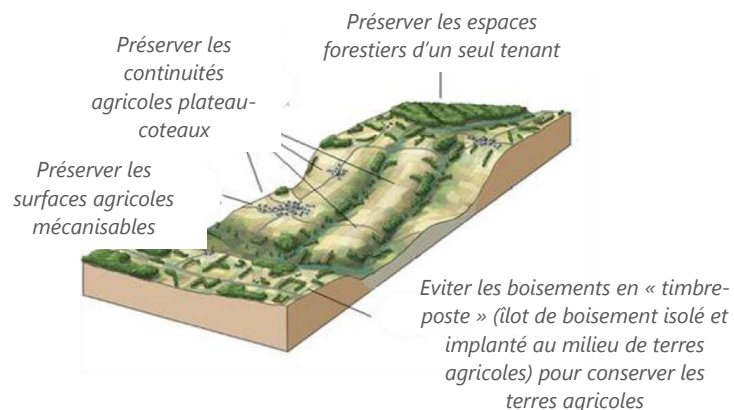
Assurer la perméabilité écologique en protégeant le maillage de haies

Cette préservation s'entend tant du point de vue des **enjeux de biodiversité que de la gestion des eaux** (transfert de pollution et de ruissellement...).

L'objectif de protection des haies s'entend à l'échelle de la **trame bocagère** (groupe de haies formant un réseau) **et non de quelques haies ou sujets isolés**.

Cet objectif **ne doit pas avoir comme incidence de figer l'ensemble des haies du territoire** rendant impossible toute évolution des différentes occupations du sol et des besoins des différents espaces y compris naturels ou agricoles.

- Il s'agit notamment d'autoriser la reconfiguration du maillage bocager et la gestion des milieux boisés enrichis voir leur défrichement sous réserve du maintien ou de la reconfiguration d'un maillage permettant :
 - De ne pas accroître la vulnérabilité des milieux au ruissellement ;
 - De maintenir voire renforcer le fonctionnement de ce maillage pour limiter les transferts de pollution.
- En revanche l'objectif implique également d'envisager des créations de haies pour renforcer la perméabilité.



Protéger les milieux humides

L'objectif est de veiller au maintien du caractère hydromorphe des milieux humides en mettant en place les principes de gestion suivants en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

- Maintenir les éventuels fossés ou rigoles existants lorsqu'ils participent au fonctionnement « naturel » des zones humides ;
- Maintenir, lorsque cela est possible, et en cohérence avec le contexte local, des espaces tampons à dominante naturelle, agricole ou forestière entre les espaces urbains et les zones humides, afin de contenir les phénomènes de pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains ;
- Mettre en place des espaces tampons dans les espaces urbains à travers des solutions adaptées au contexte local comme pour les cours d'eau précédemment ;
- Utiliser des essences d'arbres ou d'arbustes compatibles et caractéristiques des milieux humides ;
- Ne pas aménager les zones humides en plan d'eau ou en ouvrage des gestions des eaux pluviales.

Des OAP par secteur d'aménagement dans et hors l'enveloppe urbaine pour mettre en œuvre la stratégie du P.A.D.D en articulation avec le dispositif réglementaire

- **Pour le réseau Nord**
- **Pour Valserhône**
- **Pour le réseau Sud**

Présentation générale

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLUiH et les UTN locales.^[1]^[2]

Chacune de ces OAP présente :

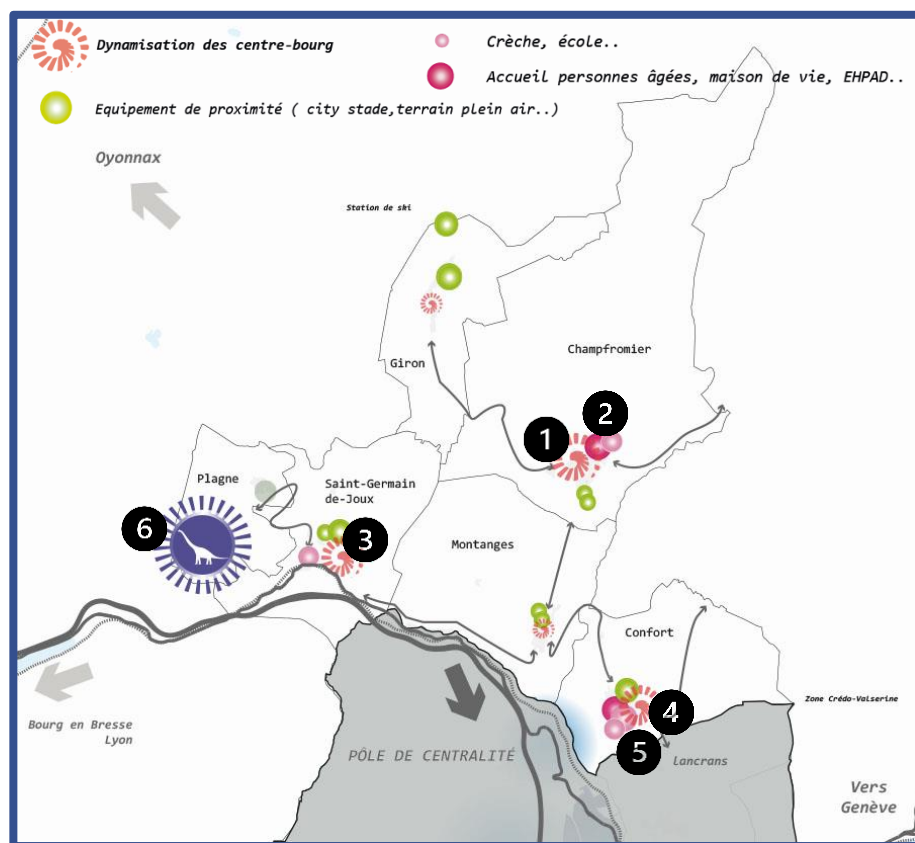
- ▶ le contexte des secteurs de projets,
- ▶ les objectifs de programmation,
- ▶ les objectifs d'aménagement,
- ▶ les objectifs de gestion environnementale,
- ▶ les objectifs paysagers et architecturaux qui renvoient au règlement soit à une approche spécifique,
- ▶ les objectifs de mise en œuvre opérationnelle incluant phasage ou conditions liés à un ou plusieurs permis d'aménager,
- ▶ Enfin un schéma permettant de visualiser ces objectifs en tout ou partie avec notamment les principes de voirie. Ce schéma illustratif est indissociable des objectifs écrits ci-dessus.

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer les objectifs de l'aménagement projeté :

- Les objectifs d'aménagement sont donc rédigés dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Ces objectifs d'aménagement, sont documentés avec des schémas de principe, traduisant notamment les principes de liaison et de fonctionnement, les conditions de réalisation, etc.
- Ces schémas permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUiH, et qui sont traduits également le cas échéant, dans le règlement.
- Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. Ainsi par exemple, la conception des voies, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés. Quand un espace public ou bien une poche de stationnement sont indiqués sur un schéma d'aménagement, il doit être réalisé dans le respect de l'usage recherché, soit à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche mais sans remettre en cause les principes de fonctionnement du secteur concerné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place afin de mettre en œuvre les orientations du P.A.D.D. à la fois dans la programmation, mais aussi au travers d'un mode d'aménagement qui décline les objectifs retenus et notamment, les enjeux de vitalisation des centres, le développement des modes doux, la qualité environnementale et paysagère, la gestion énergétique, etc... Certains objectifs du PADD sont atteints au travers du règlement qui sauf disposition particulière s'applique également aux secteurs d'OAP (coefficient de biotope, gabarits et aspect extérieur des constructions, intégration dans les pentes, capacité des réseaux, etc...).

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du réseau nord.



Les OAP concernent les secteurs suivant :

1. Champfromier avec l'OAP « LE PRALON » qui permettra de dynamiser le centre village
2. Champfromier avec l'OAP « LES BALMES » qui vise à développer un secteur d'habitat mixte dans un écrin de verdure afin d'encourager la mixité générationnelle
3. Saint-Germain-de-Joux avec l'OAP « LONGEFAND », éco-hameau rendu nécessaire par l'absence de capacité du centre bourg
4. Confort avec l'OAP « CENTRE MAIRIE » qui permettra de dynamiser le centre village
5. Confort avec l'OAP « PRE MARTIN » qui permettra de répondre au besoin en logement et d'améliorer le parcours résidentiel
6. Plagne avec l'UTN de DINOPLAGNE®, espace culturel majeur dans la stratégie touristique et culturelle de la Communauté de Communes.

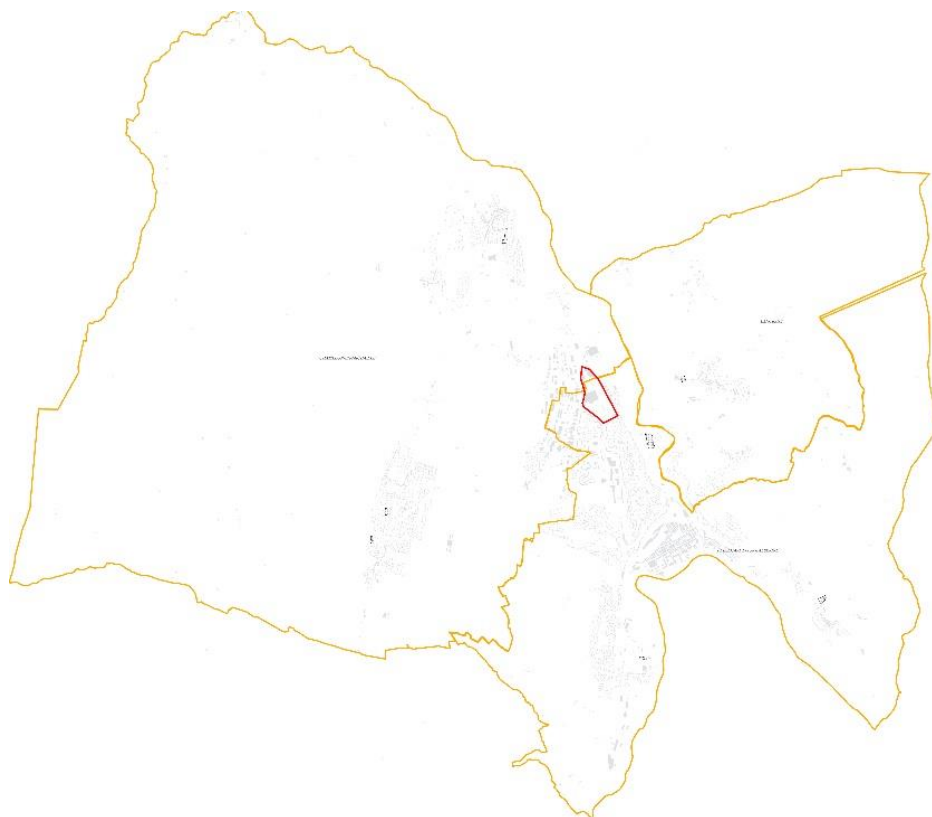
Les Communes de Plagne, de Montanges et de Giron, compte tenu de la configuration de leur centre ne développent pas de secteur d'OAP spécifiques.

Le village de Plagne est caractérisé par un tissu aéré disposant de nombreux espaces de respiration en son sein. Cette morphologie offre des opportunités de densification spontanée suffisantes, d'autant plus que la gestion des eaux usées se fait par le biais d'un assainissement non collectif ou par la STEP mais qui ne dessert que le bas du village dont les perspectives d'évolution sont faibles, compte tenu de la présence d'une exploitation agricole (périmètre ICPE).

Les communes de Giron de Montanges sont caractérisées par un tissu aéré et des liaisons fonctionnelles bien maillées. Cette morphologie offre des opportunités de densification spontanée qui profiteront de ce maillage.

OAP V6 « PIERRE BLANCHE »

Contexte:



Vues depuis l'avenue de Lattre de Tassigny



Vue aérienne secteur OAP Pierre Blanche

Le secteur d'OAP Pierre Blanche est situé entre la RD101E à l'ouest, la RD1084 et la vallée de la Valserine à l'est, le quartier de Musinens au sud et la coupure d'urbanisation avec le bourg de Châtillon au nord. C'est une opération de grande envergure d'une surface totale de 19ha, dont 12ha de périmètre opérationnel.

Il s'agit de terrains regroupant deux fonctions principales : des terrains occupés par des activités économiques et des terrains anciennement dédiés aux activités sportives qui seront délocalisées à la plaine d'Arlod (dans le cadre d'une reconversion d'un ancien site industriel à Arlod). Ces terrains, actuellement entourés par des secteurs divers (activité économique / commerciale / équipement public / zones résidentielles) offrent une opportunité de développement urbain qualitatif et multifonctionnel. Cette opération importante de 19 Ha, dont 12 de périmètre opérationnel se situe au nord de l'agglomération de Bellegarde, et assure une jonction entre des quartiers résidentiels d'habitat individuel au sud, et la ZA de la Pierre Blanche au nord. Sa partie nord et centrale est d'ailleurs occupée par des activités économiques.

D'autre part, les terrains libres destinés à l'urbanisation apparaissent favorables pour accueillir de nouvelles constructions pour deux principales raisons :

- Des terrains de l'ancienne piscine et des stades de rugby de faible pente déjà aménagés.
- Des terrains situés hors continuité écologique de la trame verte et bleue pouvant toutefois présenter des enjeux de biodiversité à l'échelle locale.

L'objectif majeur de l'OAP Pierre Blanche est de requalifier un espace économique monofonctionnel existant qui ne répond plus aux enjeux contemporains (format de l'hypermarché, surfaces de stationnement généreuses, ...) et urbaniser un espace en dent creuse afin de créer un nouveau centre urbain proposant une large mixité fonctionnelle. Ce projet urbain répondra donc à des besoins exprimés en logements, équipements publics, commerces/services, activités économiques, espace public..., dans un souci d'amélioration de la qualité de vie des habitants/usagers.

Objectifs de programmation

L'opération vise à urbaniser une « dent creuse » afin de permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent intégrant :

- la réalisation de 630 logements environ répartis sur deux secteurs :
 - Secteur 1 (schéma de l'OAP) : programme totalisant environ 550 logements pour une surface plancher de 38 000m².
 - Secteur 3 (schéma de l'OAP) : environ 80 logements
- la mixité sociale dans la ville en proposant la part des logements sociaux suivante :
 - Secteur 1 : environ 10% LLS et 10% PSLA du total de logements du secteur ;
 - Secteur 3 : environ 20% de LLS (sur un total de 80 logements environ)
- l'implantation de commerces/activités de services dans les secteurs 1 et 2 (schéma de principe de l'OAP), notamment en RDC ;
- La réalisation possible d'activités de bureaux dans un bâtiment multifonctions (habitat, service, commerce, ...) dans le secteur 3 (schéma de principe de l'OAP) ;
- la réalisation d'équipements et d'espaces publics de qualité, notamment la place publique à l'interface de la zone d'activités économiques/commerciales et d'habitat.

Objectifs d'aménagement

Le plan d'aménagement global du secteur d'OAP repose sur deux niveaux d'espaces publics :

Espaces publics majeurs, dont

- Le plan de déplacement global devra être redéfini afin d'offrir des espaces sécurisés et accessibles à tous. A ce titre, l'accès depuis la RD 1084 devra donner lieu à un aménagement particulier permettant de réduire l'impact du trafic routier (nuisance, sécurité) et assurer les traversées piétonnes en toute sécurité.

- voiries : l'avenue Saint-Exupéry et l'avenue du Stade devront être requalifiées afin de tenir compte de l'ensemble des usagers notamment les modes doux. Elles

Exemple 1 de profil type pour la requalification des voies : avenue Saint-Exupéry et avenue du Stade



Exemple 1 de profil type pour la requalification des voies : avenue Saint-Exupéry et avenue du Stade



devront en outre assurer une connexion sécurisée depuis les RD 1084 et RD101.

- Place publique : qui devra être aménagée sur une partie des stationnements aériens desservant l'hypermarché (Carrefour). Cet espace public représente le cœur de l'opération d'ensemble car il est situé à l'interface des différents espaces (habitat, commerce, équipement) et devra permettre une transition qualitative et favoriser les échanges. Il doit être non seulement un lieu de regroupement et de rencontre mais aussi un centre de gravité des différents espaces alentours.
- Des cheminements doux confortables majeurs permettant de relier les différents espaces notamment la place publique. Ces cheminements devront également relier les espaces naturels situés à l'est (pertes de la Valserine, voie du Tram, ...).

- Un parc paysager axé est-ouest permettant de valoriser les vues panoramiques sur le Sorgia et nord-sud permettant de le connecter à la place publique.

Espaces publics secondaires mais dont l'importance reste forte :

- il s'agit notamment de voies secondaires à l'instar de la rue de la Carterie qui devra bénéficier d'un traitement paysager dans la continuité des espaces environnants.
- Un fort maillage mode doux devra compléter les espaces structurants afin de relier l'ensemble des espaces avoisinants entre eux.
- Des accès au pied des bâtiments devra être limité au strict minimum afin de préserver les espaces de toute imperméabilisation.
- Des espaces verts/espaces publics devront mailler le secteur afin d'offrir aux habitants des espaces complémentaires et adaptés à tous.

Les connexions entre les différents espaces devront privilégier les voies/espaces publics existants afin d'assurer des continuités cohérentes et lisibles permettant de faciliter la pratique des espaces publics.

Objectifs de Gestion environnementale

- Renforcer et densifier la trame verte urbaine notamment en entrée de ville (RD 1084) afin de limiter la banalisation en intégrant des critères écologiques ;
- Valoriser les voies structurantes qui ceinturent le secteur d'OAP (avenue du Stade, avenue Saint-Exupéry et rue de la Carterie) par des éléments paysagers.
- Végétaliser largement les espaces de transition afin de préserver/développer un habitat favorable à la biodiversité ;
- Créer un parc connecté aux différents espaces publics pouvant avoir un rôle écologique en faveur du développement de la petite faune ;
- Prévoir des essences locales et variées afin de lutter contre les plantes invasives ;
- Mettre en place des noues paysagères qui ont un double objectif à la fois de gestion des eaux pluviales et pouvant servir d'espaces de détente, cheminements doux, ...

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment par la mise en place de revêtements poreux (voies d'accès et espaces de stationnement notamment) favorables à l'infiltration naturelle des eaux pluviales. A ce titre, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration ;
- Veiller à ne pas créer d'obstacles au passage de la petite faune ;
- Privilégier des bâtiments avec des caractéristiques techniques permettant la plus faible consommation d'énergie et favoriser le cas échéant l'installation des panneaux photovoltaïques.

Le site se situe à proximité des réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif dont la capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP.

Objectifs paysagers et architecturaux

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural de la zone d'activité, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être recherché pour chaque construction dans une cohérence d'ensemble.

Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours, à minima, dans le respect du coefficient de biotope prévu par le règlement du PLUiH.

Par ailleurs, le projet d'ensemble devra gérer les espaces de transition différenciés par des gabarits et formes urbaines adaptées :

- au niveau des secteurs urbanisés au sud avec la présence de bâtiments d'habitation de type individuel et collectif ;
- à l'ouest avec la présence d'espaces publics
- Au nord avec la présence de la place publique : d'ailleurs les constructions en vis-à-vis de la place publique devront être implantées à l'alignement afin de la structurer (cf. Schéma de l'OAP) ;
- A l'est avec la présence de bâtiments d'habitation de type individuel ainsi que de bâtiments économiques/commerciaux.
- Le projet devra apporter une attention particulière à la densité urbaine. En effet, celle-ci sera appréciée au regard de l'ambiance urbaine et de l'espace vécu. Le ou les porteurs de projets devront donc produire une étude justificative de la densité de logements choisie.
- Globalement, la hauteur des autres constructions sera limitée à R+5 en assurant « l'épannelage » avec l'environnement bâti existant. Toutefois, cette hauteur pourra exceptionnellement être portée jusqu'à R+8 pour créer des bâtiments « TOTEM/SIGNAL » qui devront être limités à 1 ou 2 bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments « TOTEM » s'ils sont prévus, devront être justifiés d'un point de vue : paysage, architecture et organisation spatiale.
- Pour favoriser une qualité d'insertion paysagère et urbaine, le projet architectural devra composer plusieurs formes bâties mais cohérentes afin de l'éviter la banalisation et la standardisation ;
- Afin d'offrir des respirations urbaines entre les éléments bâtis, les cœurs d'îlot seront de préférence paysagers.

Mise en œuvre opérationnelle

Compte-tenu de sa taille et de sa complexité, la réalisation de cette OAP n'est pas soumise à une opération d'ensemble. Elle pourra s'urbaniser suivant plusieurs phases. Toutefois, les secteurs 1, 2, 3 identifiés dans le schéma de l'OAP devront faire chacun l'objet d'une opération d'ensemble. Pour les secteurs dédiés majoritairement à l'habitat,

Exemples de bâtiment d'habitation



Exemples de cheminement doux paysagers



Exemples de bâtiment mixte



le secteur I devra s'urbaniser en priorité. Dès son achèvement, le secteur 3 pourra s'urbaniser.

