

Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX comprend la zone artisanale de Domagne et les zones d'activités de la Teppe et des Plans. Ces secteurs situés à l'Ouest du centre-bourg accueillent diverses activités.

La vocation de la zone UX est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles peu compatibles avec les zones résidentielles de la commune. Cette spécificité implique de limiter les possibilités d'occupation et notamment d'interdire les nouveaux logements.

La zone UX est composée d'une sous-zone UXd correspondant à la zone artisanale de Domagne dans laquelle existent des logements pour lesquels des dispositions règlementaires adaptées sont fixées. Elle comprend également une sous-zone UX' dans laquelle sont admises les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce et artisanat » uniquement lorsqu'elles sont incompatibles avec une implantation en centre-bourg. *Les cas admis sont détaillés à titre informatif dans le rapport de présentation (complément issu de la modification simplifiée n°1).*

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs et linéaires végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 CU).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz. Se référer notamment à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

La sous-zone UXd est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous-destination « hébergement » ;
- La création de logement nouveau est interdite que ce soit par le biais de construction nouvelle, changement de destination ou division en volumes ;
- Les sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma » ;
- En dehors des sous-zones UXd et UX', la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ;
- En dehors de la sous-zone UX', la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacles » et « équipements sportifs » ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

b. Sont admis sous conditions

- Les locaux accessoires à usage d'habitat des destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement (présence permanente nécessaire pour le gardiennage et la surveillance notamment) et d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiment.
- Les locaux accessoires à usage de commercialisation et d'accueil de clientèle liés aux destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de l'ensemble des locaux sans pouvoir excéder 100 m².
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.
- En sous-zone UX', sont admises les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « artisanat et commerce de détail » uniquement sous réserve d'être incompatibles avec une implantation en centre-bourg car, par exemple, elles sont génératrices

Dispositions applicables à la zone UX

de nuisances, de risques ou nécessitent immanquablement pour la clientèle de moyens de desserte carrossable.

De plus, en sous zone UXd, sont admis :

- L'extension des locaux existants relevant de la destination « logement » sans excéder 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la construction d'annexes à ces locaux sous réserve de leur caractère accessoire.
- En dehors des dispositions fixées pour la sous-destination « logement », les locaux accessoires à usage d'habitat des destinations autorisées dans la zone (en dehors de la sous-destination « logement ») sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement (présence permanente nécessaire pour le gardiennage et la surveillance notamment).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

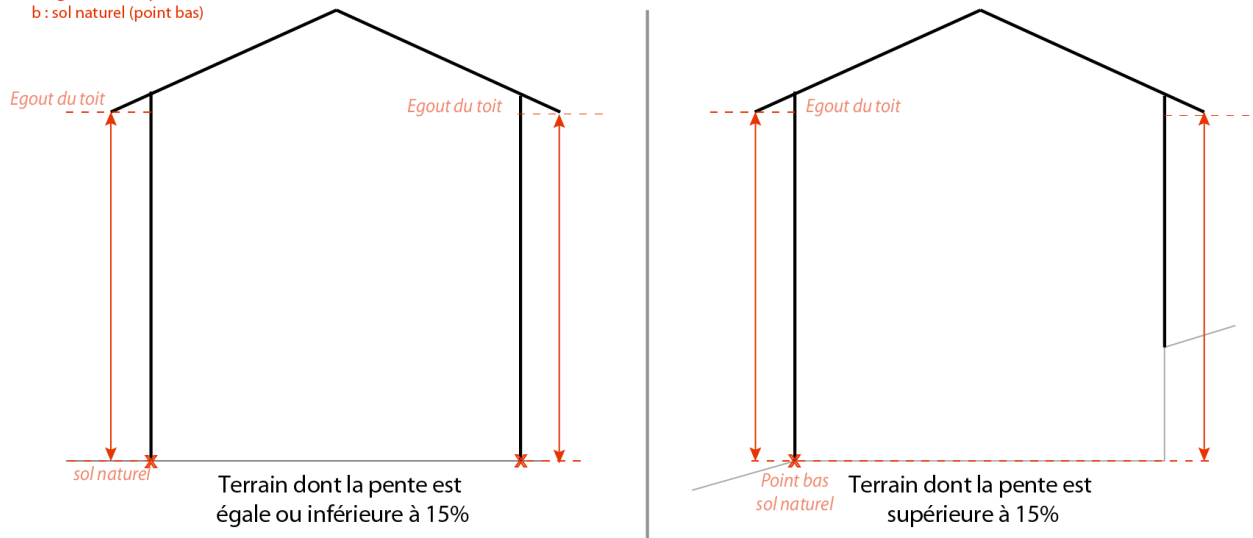
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Dispositions applicables à la zone UX

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)
b : sol naturel (point bas)



Dispositions générales

- La hauteur des constructions relevant de la sous-destination « industrie » ne doit pas dépasser 15 mètres.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres.
- Toutefois, en sous-zone UXd, les constructions à destination de logements ne pourront pas dépasser 7 mètres.

Dispositions particulières

- En sous-zone UXd, au-delà d'une bande de 45 mètres mesurée depuis l'axe de la RD979, une hauteur supérieure à 15 mètres peut être autorisée pour les constructions relevant des sous-destinations « entrepôt » et « industrie » sous réserve de ne pas dépasser, en tout point de la construction, la côte NGF 291 et du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	8 mètres
Autres voies UX	5 mètres
Chemin rural	Aucun (sur limite autorisé)

En dehors des cas prévus par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 40.

Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

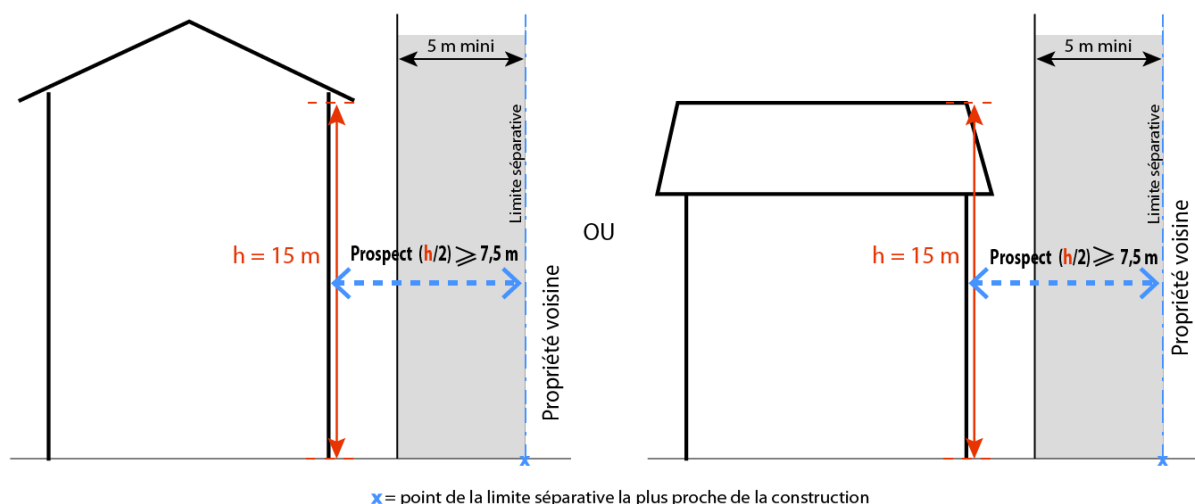
- Dans la continuité des constructions existantes implantées différemment sous réserve de ne pas réduire davantage la distance de recul totale du bâtiment.

Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade concernée (hors débords de toiture n'excédant pas 0,60 cm) et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, toutes les implantations sont autorisées, quelle que soit la hauteur des constructions, à partir d'une distance comptée horizontalement de 7,5 mètres depuis la limite séparative.

La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

Dispositions applicables à la zone UX

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- En sous-zone UXd, pour les annexes à destination d'habitation, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

Implantation et volume

Les constructions relevant de sous-destination « bureau » et, en sous-zone UXd celles relevant de la sous-destination « logement » doivent respecter les dispositions suivantes :

- Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports), les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m².
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

En dehors de la sous-zone UXd, les constructions à usage de logements doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions principales et respecter les prescriptions liées à la destination de rattachement de ces locaux.

Éléments de surface

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

Les façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes. Les teintes trop vives sont proscrites.

Les constructions relevant de sous-destination « bureau » et, en sous-zone UXd celle relevant de la sous-destination « logement » doivent par ailleurs respecter les dispositions suivantes :

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Dispositions applicables à la zone UX

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes des éléments composant les façades doivent être définies en concordance avec les teintes du paysage bâti environnant.
- A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

En dehors de la sous-zone UXd, les constructions à usage de logements doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions principales et respecter les prescriptions liées à la destination de rattachement de ces locaux.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

Les mouvements de sols

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie et le long des limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, ne devront excéder une hauteur de 2 mètres et devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
 - o Des dispositifs à claire-voie éventuellement doublés d'une haie végétale composée d'essences locales.
 - o Des clôtures constituées de haies végétales composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

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

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction et lors d'une opération d'ensemble, il est exigé un minimum de 10% d'espaces verts de pleine terre d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 8 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existante.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Dans le cas d'**extension** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux.

En cas de **changement de destination** ou de **réhabilitation**, les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles ci-après énoncées.

a. Véhicules motorisés

- **Pour les constructions relevant des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

- **Pour les constructions relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement.

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m² indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m² de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m² à laquelle s'ajoute 2m² par tranche indivisible de 100m² de surface de plancher.

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés également pour la sous-destination « **industrie** » dont les capacités seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Aucun accès sur la RD979 n'est autorisé.
- L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation. Les portails d'accès doivent être réalisés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 6 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

Dispositions applicables à la zone UX

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Le raccordement de construction ou aménagement non liés aux activités autoroutières ne peut être autorisé qu'en cas d'accord exprès du gestionnaire de l'autoroute.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.