

Dispositions applicables à la zone UXa

La zone UXa correspond au site économique des Soudanières comprenant des activités tertiaires (administrative, recherche...) liées notamment aux activités agricoles d'élevage.

La vocation de la zone UXa est l'accueil d'activités économiques tertiaires, de recherche et d'expérimentation agricole.

Périmètres particuliers

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

- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Hauteurs spécifiques (L.151-18 CU)

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

- 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).

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 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 ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- 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

Dispositions applicables à la zone UXa

- L'extension des locaux existants relevant de la destination « logement » sans excéder 50% de la surface de plancher existante ainsi que la construction d'annexes à ces locaux sous réserve de leur caractère accessoire.
- Les locaux à usage d'habitat accessoires des destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être nécessaire ou complémentaires au fonctionnement des activités autorisées.
- 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 ;

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).

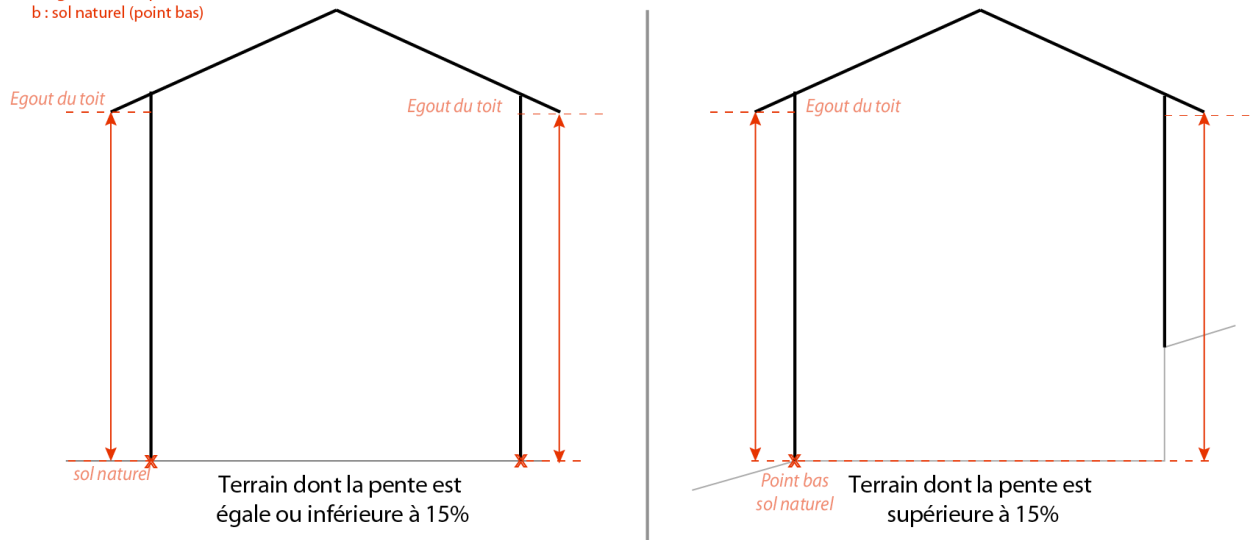
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Dispositions applicables à la zone UXa

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

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



Dispositions générales

- En dehors des cas où une hauteur est fixée dans le règlement graphique, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.
- Toutefois, les constructions autorisées liées aux bâtiments existants relevant de la sous-destination « logement » ne pourront excéder 7 mètres et leurs annexes 3,5 mètres.

Dispositions particulières

- Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximales des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.
- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur hauteur est différente.
- 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	5 mètres

Dispositions particulières

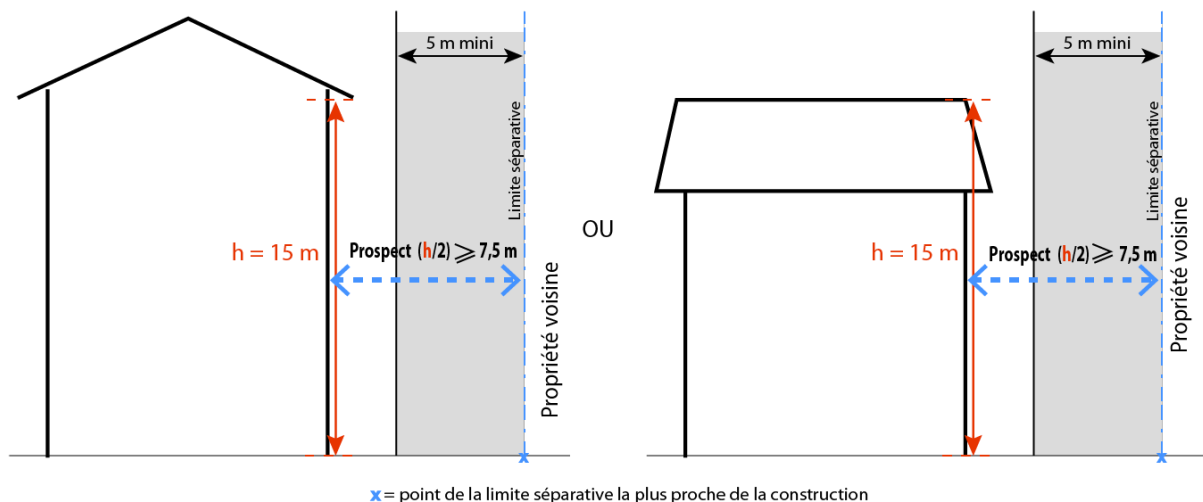
Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- 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 de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade concernée 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 5 m. Cette distance est réduite à 3 mètres pour les bâtiments à destination d'habitation.

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



Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- 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.
- Pour les annexes à destination d'habitation, accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.

- 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 des sous-destinations « logement » et « bureau » 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 20m².
- 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.

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 des sous-destinations « logement » et « bureau » 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.
- 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.

Dispositions applicables à la zone UXa

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.

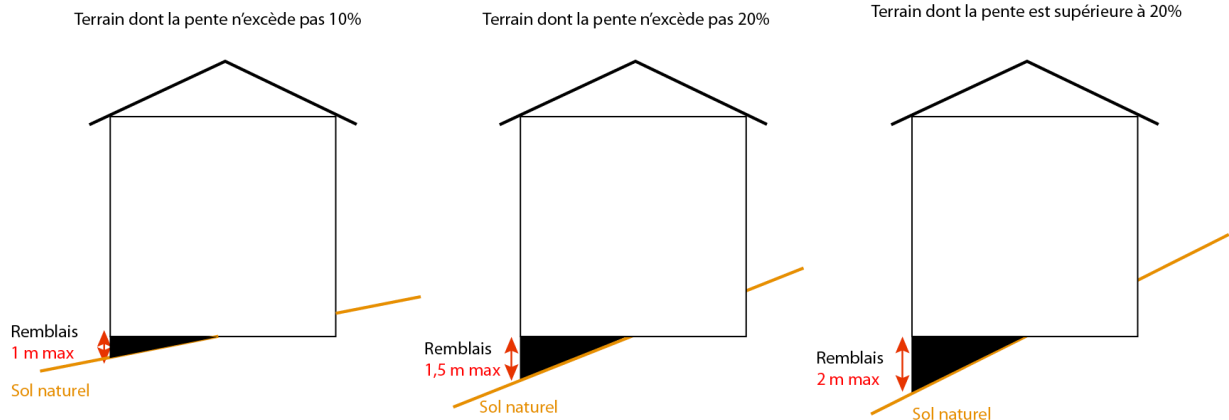
Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

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 dispositifs, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, de clôtures admis sont les suivants :
 - Les dispositifs à claire-voie éventuellement doublés d'une haie végétale composée d'essences locales.
 - Les clôtures constituées de haies végétales composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.
 - Le long de la route départementale 52a/chemin de la carrière, les dispositifs constitués de murs pleins sous réserve d'être implantés en continuité de dispositifs équivalents existants et ce sous réserve d'être cohérents en hauteur et aspect avec ces dispositifs existants.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en dehors, le cas échéant, des murs pleins érigés sur la RD52a/chemin de la carrière en continuités et cohérence de mur pleins existants.

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.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

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 30% d'espaces verts de pleine terre.

Dispositions applicables à la zone UXa

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 4 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 » et de la destination « exploitation agricole et forestière »**

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.

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.
- 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.

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. Cet aménagement devra prévoir un système de retournement adapté aux usages et au passage des véhicules techniques.

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.

- 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.

Dispositions applicables à la zone UXa

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.