

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de GROSLEE-SAINT-BENOIT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT 5

Vu pour rester annexé à la délibération
du 7 avril 2025

Le maire,
Henri Soudan

SAINT-BENOIT

POS révisé le 14/10/1999

Modifié le 24/11/2005, le 27/05/2010, le
22/01/2015

Caduc le 27 mars 2017

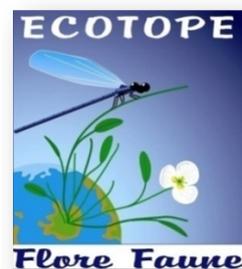
GROSLEE

PLU approuvé le 30/09/2008

PLU approuvé le 7 avril 2025



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 Saint-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com



SOMMAIRE

Préambule	page 3
Chapitre 1 - zone urbaine U	page 7
Chapitre 2 - zone urbaine UX	page 23
Chapitre 3 - zone à urbaniser 1AU	page 34
Chapitre 4 - zone agricole A	page 45
Chapitre 5 - zone naturelle et forestière N	page 60
Définitions – Lexique national de l’urbanisme	page 76
Destinations et sous-destinations des constructions	page 80
Délibérations relatives aux permis de démolir et aux clôtures	page 83
Fiches Conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey (CAUE de l’Ain) – extrait.	page 86

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à la commune de **Groslée-Saint-Benoît**.

En application de l'article R 151-9 du code de l'urbanisme, il contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement du PLU de **Groslée-Saint-Benoît** délimite sur le document graphique (plan de zonage) les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières de la manière suivante :

Les zones urbaines :

- La **zone U** qui recouvre les secteurs d'habitat (noyaux urbains anciens et quartiers périphériques) avec le **secteur Ue** (équipements publics existants et qui peuvent évoluer).
- La **zone UX** : zones d'activités économiques existantes (« Les Brotteaux » et « Sur Gallay »).

Les zones à urbaniser : les zones 1 AU (pour les quartiers d'habitat)

La zone agricole : la zone A avec un secteur As (zone agricole stricte)

La zone naturelle et forestière : la zone N avec :

- un stecal (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) NI (loisirs) comprenant des habitations légères de loisirs (HLL)
- Un secteur Ne pour les espaces d'équipements publics.

Elle comprend également un secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan de zonage (Règlement graphique) et repérées par leurs indices respectifs.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (voir les quatre chapitres suivants).

Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

- * Le bâti désigné pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées par le PLU
- * les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, arbres isolés, zones humides ...
- * la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements)
- * la « diversité commerciale » au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme (village de Saint-Benoît)

* les îlots bâtis et le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural (noyaux anciens et éléments ponctuels)

* les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

* le secteur tramé où l'urbanisation est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit (application de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme)

* les secteurs concernés par des risques au regard du PPR multirisques « inondation du Rhône, crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrains » approuvé le 28 mai 2024. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions du Règlement du PPR sont à respecter dans ces secteurs.

* les secteurs de préservation de la ressource naturelle (captage d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Une trame recouvre les périmètres de protection sur les secteurs concernés. Les prescriptions de la DUP sont à respecter dans ces secteurs.

* le secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme évoqué ci-dessus pour la zone N.

2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière
- 2° Habitation
- 3° Commerce et activités de service
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations sont :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière

2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Voir les annexes.

3 - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

- R 111-2 (protection de la sécurité et de la salubrité publique),
- R 111-4 (protection des sites ou vestiges archéologiques),
- R 111-25 (réalisation d'aires de stationnement),
- R 111-26 (protection de l'environnement),
- R 111-27 (protection des lieux environnants).

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme. L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.
Comme prévu à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).
- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.
- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, 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 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Article L111-17
Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :
1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées ci-après ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, postes de détente, gaz autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

7 - PRECISIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

8 - DEFINITION DES ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Article L 311-1 :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

9 - REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme
- Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10 novembre 2016)
- Délibérations relatives aux permis de démolir et aux clôtures.

Chapitre 1 : la zone U

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les secteurs d'habitat : noyaux urbains anciens et quartiers périphériques.

Elle circonscrit donc des quartiers aux morphologies urbaines différentes :

- Dans les quartiers anciens, les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies et en ordre continu.
- Dans les quartiers plus récents, les constructions, de type individuel, sont édifiées en général en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone U comprend un secteur **Ue** (équipements publics).

La zone U comprend un graphisme particulier correspondant :

- aux noyaux urbains anciens identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- aux risques pris en compte par le PPR multirisques « inondation du Rhône, crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrains » approuvé le 28 mai 2024. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

➤ Voir en parallèle de ce Règlement celui du PPR.

La zone et le secteur Ue sont équipés des réseaux publics, excepté en matière d'assainissement pour certaines parcelles (voir le zonage d'assainissement).

L'urbanisation nouvelle des secteurs raccordés à la STEP de Saint-Benoit est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit. Au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit, les nouvelles constructions situées dans le secteur couvert par la trame (*qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme*) sont interdites.

La zone U est concernée par les périmètres délimités des abords (PDA) autour des monuments historiques : le château de Groslée et la maison forte de Vareppe :

- Le château de Vareppe, inscrit en totalité le 14 septembre 1985
- Les vestiges du château, inscrit en totalité le 5 octobre 1992.
 - Voir la servitude AC1 de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

U.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Voir en parallèle le règlement du PPR.

La zone U est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

U.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle le règlement du PPR.

Sont interdits :

- ◆ les nouvelles constructions à usage agricole qui créent un nouveau siège d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ les constructions et installations non autorisées ci-dessous dans le secteur Ue
- ◆ Les constructions relevant des sous-destination « commerce de gros », « industrie » et « entrepôts ».
- ◆ Les constructions, aménagements et extensions de constructions à usage d'activités artisanales et de commerces, et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite.

U.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle le règlement du PPR.

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ Les aménagements ou extensions des bâtiments des exploitations viticoles existantes sont autorisés à condition de ne pas augmenter les nuisances dans le quartier à dominante d'habitat.
- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,

- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ **Dans le secteur Ue, sont uniquement admis :**

✓ les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

- ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques,
- ✓ les espaces de stationnement liés aux activités de la zone,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit, les nouvelles constructions situées dans le secteur couvert par la trame « Secteur de limitation de la constructibilité au titre de l'article R151-31 » sont interdites.

U.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

• **Diversité commerciale :**

Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en une activité autre que le commerce est interdit dans les 5 ans qui suivent l'arrêt de l'activité ». Il est possible au-delà de 5 ans.

• **Mixité sociale :**

Pour atteindre l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales à horizon 2036 :

Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant : dans les opérations de réhabilitation ou de nouveaux logements comprenant 4 logements, le 4^e logement devra être un logement locatif aidé.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 4 logements :

- * 1 logement locatif aidé pour une opération de 4 logements
- * 2 logements locatifs aidés pour une opération de 5 à 8 logements
- * etc ...

U.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage (sauf toitures terrasses).
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ De manière à respecter l'unité globale des villages, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de son environnement bâti, avec un maximum de 10 mètres au faîtage. Chaque projet devra veiller au respect des vues sur les constructions voisines.
- ◆ Cette hauteur peut être adaptée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.
- ◆ En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc.), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir paragraphe 6 du Préambule

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir paragraphe 6 du Préambule

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et dont un pan entier est édifié sur la limite séparative,
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- * il s'agit d'extension de constructions existantes implantées à moins de 3 mètres.

Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

U.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes à respecter dans l'ensemble de la zone U :

Généralités :

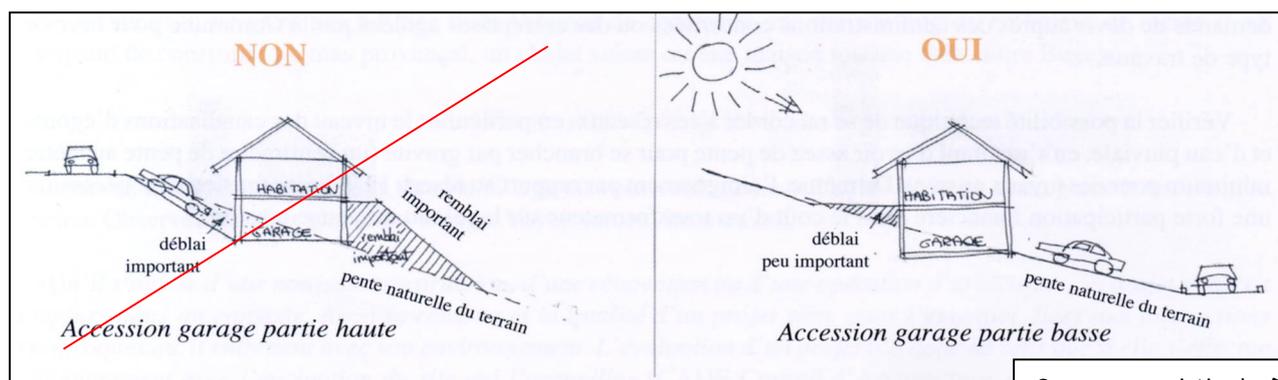
- * Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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.
- * Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. 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 pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- * Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- * Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres (en bois par exemple) peuvent être envisagés pour diminuer les impacts.

Implantation et volume :

- * Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements bâtis ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les projets de constructions doivent présenter une volumétrie simple, sans décrochement du faîtage pour la partie habitée.

* Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- L'accès véhiculaire et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
- De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



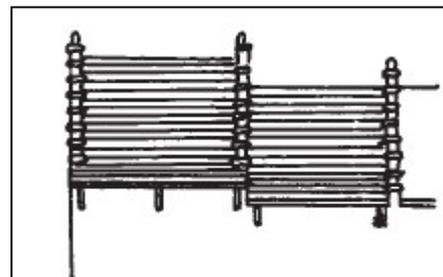
- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site. La réalisation de terrasses successives doit être privilégiée. Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel. Les murs seront réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite, ou en parois de bois selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non).



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

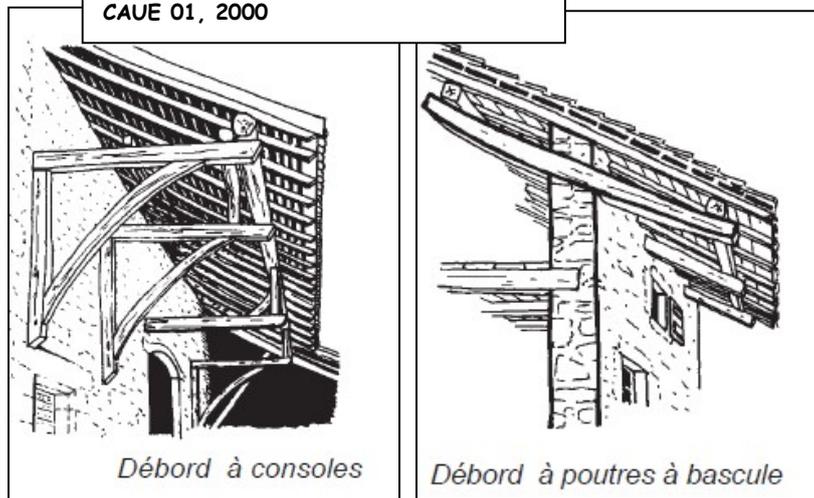
- Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



Toitures - couvertures :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 50 % et 100 % au-dessus de l'horizontale, en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâti envisagé.
- Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'activité, d'annexe dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m², ou pour les vérandas et pour les bâtiments agricoles.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter une pente entre 40 % et 100 % en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâtiment envisagé.
- Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments et pour les annexes aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Précision pour les toitures plates végétalisées : pour intégrer la construction dans le cadre bâti environnant, il conviendra de trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle qui correspond davantage aux expressions architecturales locales.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées. Les teintes de couverture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie. Le rouge vif et les toits panachés sont proscrits.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. Les chiens assis sont interdits. Les outeaux (petite ouverture plate, triangulaire ou ronde) et jacobines sont en revanche autorisés.

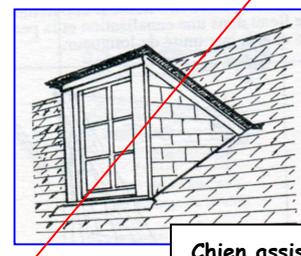
Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey
CAUE 01, 2000



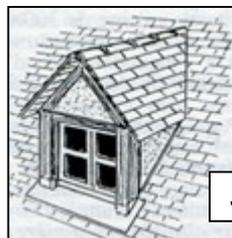
Débord à consoles

Débord à poutres à bascule

Exemple de outeau triangulaire

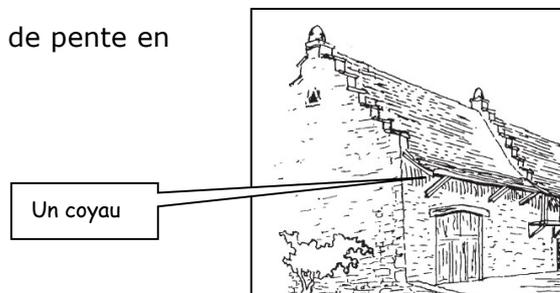


Chien assis



Jacobine

- Les sous-faces des toitures doivent respecter la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.
- Les fenêtres de toits en pente devront être disposées selon un principe d'alignement horizontal et axées sur les baies de façades.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines. Un principe d'alignement de faîtage doit être recherché.
- S'il en existe, les toitures munies d'un «coyau» (rupture de pente en bas de toiture) doivent être préservées.



Façades :

- Les teintes d'enduits ou de peinture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie en évitant le blanc pur.
- La peinture éventuelle de fresques sur les murs de bâtiments doit respecter des tons neutres, être en harmonie avec l'environnement, ne représenter que des paysages, architectures, histoires artisanales ou industrielles, vie pastorale rurale traditionnelle en liens avec la commune, son présent ou son passé. Toute autre représentation est interdite.
- 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.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.

Clôtures - portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les couleurs vives sont interdites. Les teintes doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie.
- Les panneaux pleins sont interdits en bordure de voie.
- 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.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Précisions pour les murs pleins :
 - ✓ Les murs anciens doivent être restaurés ou complétés à l'identique.
 - ✓ Dans les quartiers anciens, les murs neufs doivent être réalisés en matériaux ordinaires, et enduits à la chaux.
 - ✓ Leur hauteur maximum est fixée à 1,50 mètre. Ils peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré sans que la hauteur maximum ne dépasse 1,80 mètre.

- La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site. Les murs anti-bruit sont proscrits.

- Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, au moins une ouverture de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m (h x l).

Cette disposition ne s'applique pas pour les murs anciens de caractère et les pierres levées.

2 – Précisions pour les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (ilots et éléments ponctuels) :

Les ilots repérés comprennent des bâtisses anciennes et des dents creuses qui peuvent accueillir quelques constructions neuves.

Les prescriptions spécifiques listées ci-dessous sont à respecter en plus des **règles communes** énumérées précédemment :

Généralités :

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone U, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.
- L'entretien du patrimoine vernaculaire (tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale), la réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords
- Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.
- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement, donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Façades :

- Les maçonneries de façades des maisons « urbaines » ou « villageoises », étaient protégées par des enduits dès l'origine. De ce fait, elles sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière. Par conséquent, seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.
- Pour conserver les caractéristiques des enduits traditionnels, une finition talochée ou grattée uniformément sans dessin sur la façade doit être recherchée ainsi qu'une teinte en accord avec l'environnement bâti (selon la palette de référence déposée en mairie).
- L'enduit doit venir affleurer en douceur la tête des pierres laissées apparentes et les encadrements de fenêtres ou les chaînes d'angle (enduit à « pierre-vue »).
- Pour les bâtiments anciens, l'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux.

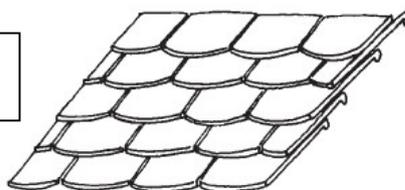
Clôtures - portails :

Les gabions sont interdits.

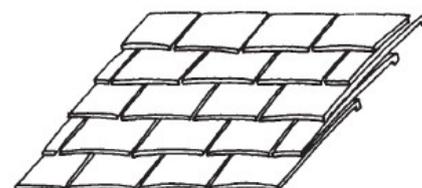
Toitures - couvertures :

- Pour conserver l'homogénéité de l'ensemble bâti, les couvertures ne doivent être réalisées qu'en tuiles écaillés ou plates (tuiles à emboîtement d'aspect semblable) de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées.

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey
CAUE 01, 2000



Tuiles écaillés

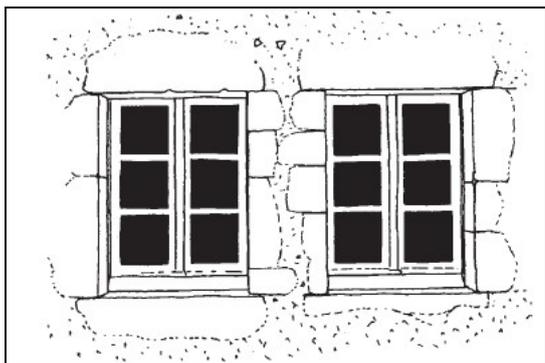


Tuiles plates

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forêts, section des chevrons apparents, souches de cheminées).
- Pour le bâti ancien, les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.
- Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et de dimensions maximales 80 cm x 100 cm, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte identique à la couverture implantés à l'aplomb des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur les parties pleines en maçonnerie, dans la partie inférieure des combles et dépourvus de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
- S'il en existe, les « pas d'oiseaux », caractéristique des habitations au niveau des pignons et des murs de refend qui dépassent du niveau du toit (lauzes disposées en escalier) doivent être préservés lors des réhabilitations et des réfections de toitures.

Percements :

- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.
- Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
- Pour les constructions anciennes, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).
- Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.



Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

Doublement d'une fenêtre existante par une deuxième de mêmes dimensions, séparée de la première par un montant d'au moins 20 cm de large : solution pour augmenter l'apport de lumière dans une pièce.

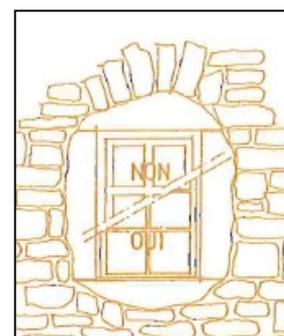
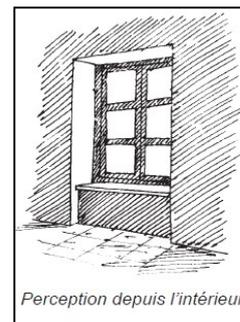
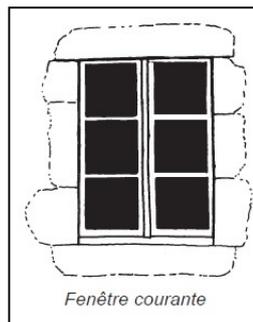
Solution à préférer à un élargissement de la baie existante qui en modifie les proportions.

- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 17 cm en retrait du nu de la façade.

Menuiseries extérieures :

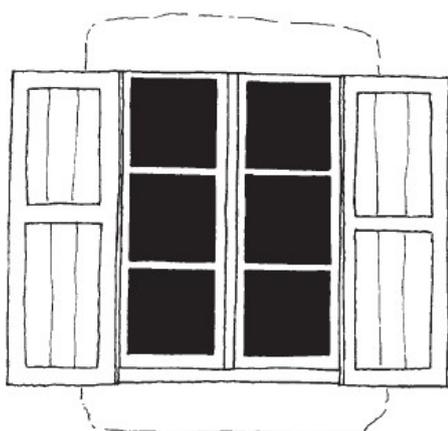
Fenêtres :

Pour les fenêtres disposées sur une façade ancienne, les menuiseries seront d'aspect bois, à deux ou trois vantaux. Les menuiseries et petits bois seront de section faible.

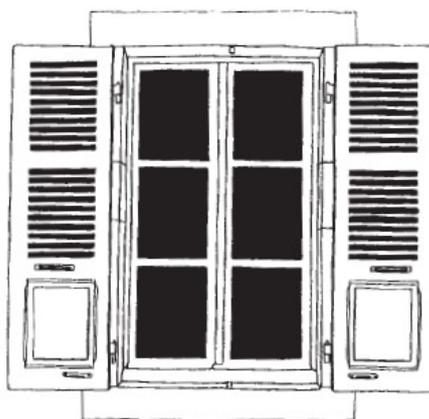


Volets :

- Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant les modèles traditionnels.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

Exemple de volets

- Les volets à battants peuvent être motorisés.
- Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :
 - * S'ils sont intégrés dans le bâti (caissons non apparents) et s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics
 - * Les battants des volets seront conservés pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

Portes d'entrée, portes charretières :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur, le noir et le gris anthracite.

Devantures de magasins :

- Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style sobre.
- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.
- Les enseignes :
Les lettres doivent être découpées et individuelles, rétroéclairées à l'aide d'une gorge placée sur l'arrière pour la mise en place de leds permettant un éclairage indirect sur le mur ou la surface de pose.
Le cas échéant, le système d'éclairage (spots individuels) doit être encastré dans la sous-face de la corniche qui couronne la devanture commerciale en applique.
Les projecteurs, les bandeaux et les caissons lumineux ne sont pas autorisés.

Antennes paraboliques :

Pour les bâtiments anciens : l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures les plus visibles.

3 – Espaces libres communs :

Les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitations) doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie 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.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

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

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 25% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les aires de stationnement perméables et collectives (privées ou publiques) qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

U.II.4 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.
- Pour les logements, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement et localisées à l'intérieur du tènement privé.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

- Pour les autres destinations des constructions, chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc ...).
- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.

U.III - Equipement et réseaux

U.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être 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 et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ 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.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- ◆ La largeur des chaussées nouvelles doit être adaptée à l'importance des opérations.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique. Le retrait sera apprécié en fonction du type de véhicule devant transiter.

U.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le règlement du PPR.

Alimentation en 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- ◆ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.
- * En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- * L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

* La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant, dans la mesure où dans ces quartiers zonés en U, le respect de l'environnement bâti et la qualité esthétique des lieux l'exigent.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Les zones non conformément couvertes exposent les demandeurs à voir leur autorisation d'urbanisme pour changement de destination ou constructions nouvelles d'habitation refusée sauf à prévoir eux-mêmes et à leur frais l'installation d'un dispositif de protection contre l'incendie conformes aux dernières normes.

Chapitre 2 : la zone UX

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UX recouvre les deux zones d'activités économiques situées en bordure de la RD 19 et appelées « Les Brotteaux » et « Sur Gallay ».

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

Mais l'urbanisation nouvelle des secteurs raccordés à la STEP de Saint-Benoit est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit. Au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit, les nouvelles constructions situées dans le secteur couvert par la trame (*qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme*) sont interdites.

UX.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ✿ Artisanat et commerce de détail
- ✿ Entrepôts
- ✿ Bureaux

- ✿ Locaux de gardiennage ou de fonction considérés comme accessoires et nécessaires à l'activité à condition :
 - D'être limité à 1 local par entreprise
 - D'être directement lié au bon fonctionnement et au gardiennage des établissements
 - D'être intégré à la construction à usage d'activités
 - De ne pas remettre en cause la qualité architecturale du projet et de ne pas induire la création d'un niveau supplémentaire
 - Que la surface de la partie destinée au local ne soit pas supérieure à 50 m² si la construction à usage d'activité est supérieure à 150 m²
 - Que la surface de la partie destinée au local ne dépasse pas 1/3 de la surface de la construction à usage d'activité si cette dernière est inférieure ou égale à 150 m².

- ✿ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

UX.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ◆ Les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous aux paragraphes UX.I.1 et UX.1.3

- ◆ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ◆ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ Les dépôts de véhicules non liés aux activités autorisées et de matériaux inertes
- ◆ Les dépôts et stockages non liés aux activités de la zone
- ◆ Les extensions des logements existants
- ◆ Les constructions à usage d'activités (services, artisanat et commerces qui s'y rattachent), les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants (dont l'habitat demeure l'affectation principale) en fonction de leur nature, de leur fréquentation induite, ainsi que des bruits et odeurs générés.

UX.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♣ L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activité sont admis sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- ♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- ♣ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des services publics.
- ♣ Au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoît, les nouvelles constructions situées dans le secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme) sont interdites.

UX.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc.), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir paragraphe 6 du Préambule

- ❖ Les constructions doivent être implantées en respectant le retrait minimum suivant :
 - RD 19 : 7 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- ❖ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.
- ❖ Orientations générales des bâtiments :

Les bâtiments seront implantés par rapport à l'alignement de la RD 19 ou de la voie de desserte selon les directions orthogonales (parallèles ou perpendiculaires à la voie de référence).

La trame orthogonale devra être respectée également par la composition des espaces libres.

La zone peut bénéficier d'un traitement particulièrement qualitatif. C'est pourquoi des réflexions seront possibles pour l'ordonnancement en angle, pan coupé, arc de cercle, etc.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir paragraphe 6 du Préambule

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus
- * il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre
- * quand la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative. Un pan entier de la construction doit être édifié sur la limite séparative.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UX.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

* Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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.

* Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. 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 pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Qualité architecturale :

Le parc d'activités doit constituer une vitrine valorisante pour la commune et la Communauté de Communes. Pour cela, cet espace doit offrir des projets architecturaux de qualité privilégiant à la fois la simplicité des volumes et des choix de matériaux et générant une image de modernité.

Les principes suivants doivent être respectés :

Les bâtiments devront valoriser les façades, qu'elles soient tournées vers l'intérieur ou vers l'extérieur du parc d'activités, par une ampleur suffisante de la volumétrie et doivent tenir compte de l'environnement construit lorsqu'il existe.

Les façades :

- Elles seront traitées d'une façon simple et unitaire, afin de donner de l'ampleur aux volumes bâtis.
- La composition des façades sera effectuée de manière à privilégier les lignes horizontales.
- Une attention particulière sera apportée aux façades donnant sur la RD 19 et les voies communales ainsi que celles donnant sur la voie de desserte.
- Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lisse brossé.

Les couvertures :

Elles devront être traitées de préférence comme une cinquième façade et reprendre les mêmes tonalités que les façades. Les toits plats ne sont autorisés qu'à condition d'être masqués par un bandeau périphérique.

Harmonie des couleurs :

- Les couleurs des façades devront être choisies de manière à constituer un ensemble harmonieux avec les teintes dominantes présentes sur les bâtiments existants.
- L'unité des teintes sera recherchée.
- Les teintes dominantes des constructions devront se situer dans des tonalités moyennes : gris, vert, marron, beige.
- Les teintes de façade vives et à fortiori les juxtapositions de teintes vives sur les façades sont interdites.
- Le découpage des façades en bande verticale de couleurs différentes est interdit.

Harmonie des matériaux employés :

- Les critères d'unités, de simplicité (nombre des matériaux utilisé limité) et de modernité seront privilégiés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts.
- Les matériaux les plus courants (bardage métallique, bois, moellons, béton coulé) devront avoir un aspect final correspondant aux teintes définies précédemment.
Pour l'emploi en façade, les bardages en bois naturel et non composite doivent être laissés brut, ou rétifés ou encore pré-veillis, afin d'anticiper leur vieillissement naturel.
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne pourront rester brut de décoffrage.

Tenue des parcelles :

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Le stockage des matériaux :

- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
- Le stockage devra être prévu de manière à ne pas être directement perceptible depuis la RD 19, les voies communales et la voie de desserte interne.
- Les écrans visuels créés pour dissimuler les stocks de matériaux devront être conçus de manière harmonieuse avec les bâtiments et reprendre les mêmes teintes et matériaux. Les haies végétales pourront être utilisées si elles respectent le plan de composition générale (plan orthogonal) et les essences autorisées.

Le stockage des déchets :

- Les sites de stockage des déchets et en particulier les bennes devront être dissimulés comme les aires de stockage de matériaux.
- Les déchets domestiques résiduels (déchets de cuisine ...) seront enlevés selon la réglementation en vigueur (collecte ou point d'apport volontaire).
- Les déchets recyclables (verre, papier, cartonnettes...) peuvent être déposés dans les bennes de tri situées réparties sur le territoire de la communauté de communes.
- Les déchets encombrants non-dangereux peuvent être évacués à la déchetterie référente.
- Les déchets d'origine industrielle devront être stockés et évacués selon la législation en vigueur, à la seule charge de l'entreprise.

Clôtures :

Les effets de transparence et d'unité étant privilégiés, les principes suivants devront être appliqués :

- Les clôtures sont autorisées lorsque la nature de l'activité ou les nécessités dues à la sécurité le justifient.
- Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage en mailles renforcées sur poteaux d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sans mur bahut. Elles devront être de couleur verte, en harmonie avec les clôtures déjà en place.
- Les clôtures réalisées le long de la RD 19 ne pourront comporter aucun élément plein et ne pourront supporter aucun élément de signalisation ou de publicité. Le but est de rendre ces clôtures aussi transparentes que possible.
- Les portails d'accès charretier devront être réalisés en recul de la limite de propriété d'une distance au moins égale à 5 mètres. Ils seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Par souci d'harmonie de l'ensemble de la zone, les portails seront de préférence supportés par des péroils. Ces derniers permettront de rassembler de manière ordonnée les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et l'enseigne de l'entreprise. Ils pourront être conçus pour abriter un bac poubelle.
- Les clôtures doivent être perméables en frange des zones A et N (passage petite faune).

Signalétique :

- La signalétique se limitera au logo et/ou à la raison sociale de l'entreprise et ne pourra pas se situer sur les clôtures.
- La signalétique devra s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. En particulier la taille des graphismes devra rester suffisamment discrète de manière à ne pas compromettre l'harmonie tant des façades et des ouvertures que de l'ensemble de la zone d'activité.
- Les lettres ou enseignes devront se détacher sur un fond plein. Elles ne pourront pas être lumineuses.
- Les fonds de couleurs vives sont proscrits.

Positionnement de la signalétique :

- Pour chaque parcelle, la signalétique sera autorisée sur les façades du bâtiment principal donnant sur le côté route RD19 et si le bâtiment est perpendiculaire à la RD19, l'enseigne pourra également être présente sur le côté.
- Pour les lots avec plusieurs bâtiments l'enseigne ne pourra être autorisée que sur le bâtiment principal.
- Les enseignes devront être apposées sur le corps du bâtiment : elles ne pourront pas être rajoutées au-dessus des façades ou isolées sur des poteaux.
- Elles seront en applique sur le mur des façades ou sur un acrotère plein de même nature que le matériau de façade.

Eclairage :

- L'ambiance lumineuse pourra être donnée par l'éclairage des façades donnant sur la voie
- L'éclairage ne devra pas par sa puissance ou son orientation gêner les usagers des voies de desserte ou limitrophes, ainsi que les parcelles avoisinantes.
- Les appareils d'éclairage des voies de desserte, des voies intérieures et des parkings à l'intérieur des lots, seront d'un modèle agréé pour l'ensemble du parc, selon les différentes déclinaisons de ce modèle appropriés à l'usage considéré (voies de circulation motorisée, parc de stationnement, voie piétonne, parc de détente, crosse sur façades) le tout doit rester harmonieux et cohérent sur chaque zone.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

☼ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie 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.

☼ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations et pour les espaces de stationnement.

☼ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont

intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

✿ L'éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

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

✿ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

✿ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 25 % minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les plantations existantes qui doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les aires de stationnement qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places
- les haies qui peuvent masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone
- les toitures terrasses ou murs et façades végétalisées.

Surface en pleine terre végétalisée : les parcelles devront laisser suffisamment d'espaces verts en harmonie avec l'ensemble de la zone d'activités (un minimum de 10 % est requis).

✿ Composition des espaces libres et plantations :

- La composition des espaces devra être soumise à l'avis de l'architecte conseil du Parc d'Activité concerné, au même titre que les projets de construction, ou à défaut à celui du CAUE de l'Ain.
- Les acquéreurs doivent lors de la réalisation du permis de construire, fournir un plan détaillé des plantations.

Composition :

• D'une façon générale, la composition particulière des espaces libres des lots cédés devra tenir compte du plan de composition général du Parc d'activités à savoir :

✓ Conserver la trame orthogonale de composition de la zone, les espaces ouverts de pelouses le long de la RD 19 ainsi que le long des voies de desserte.

✓ Eviter tout ce qui pourrait amener à des confusions ou affaiblir le parti général (par exemple la plantation de bosquets d'arbres ou d'alignements d'arbres de haute tige non parallèles à la direction de la RD 19 est interdite.)

• La réalisation éventuelle d'une voie « Pompiers » dans cet espace vert, devra faire l'objet d'un traitement laissant apparaître la continuité de la surface engazonnée (dalles « evergreen » par exemple).

Entretien :

• Les entreprises propriétaires ou locataires des lots, sont tenues d'entretenir les plantations réalisées lors de l'aménagement de la zone, aménagement passé, présent et futur, sans compromettre leur développement.

- Les propriétaires ou locataires sont soumis à l'obligation d'entretenir les espaces communs.
- Les entreprises s'engagent à respecter la propreté et la bonne tenue de tous les espaces verts en parfaite harmonie d'un plan d'ensemble de la ZA.

Plantations :

- Le choix des essences sera limité aux essences locales tant pour les haies séparatives que pour la plantation décorative. Les plantations devront être entretenues avec soin.

Les essences choisies doivent être peu consommatrices en eau.

Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

- La hauteur des haies séparatives ne devra pas excéder 2m, cependant cette hauteur pourra être revue à la hausse si elle doit cacher des dépôts de matériaux ou d'installations non destinés à être vues. La réalisation d'une telle haie pourra même être imposée dans ces cas précis. La haie sera alors réalisée en utilisant les essences décrites ci-dessous.

- Choix des essences des espaces libres :

Arbres : Les essences locales (Frêne, Chêne, Charmes, Bouleau, Erable, Sycomore, Sorbier, Merisier) sont privilégiées. Les résineux sont interdits.

Pour les haies : les essences rustiques feuillues seront privilégiées.

UX.II.4 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.
- Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc ...).
- Les stationnements sécurisés pour les vélos doivent être prévus.
- L'accueil des visiteurs et le stationnement des véhicules légers pourront se faire devant la façade principale du bâtiment. Seuls les poids-lourds et véhicules utilitaires > 3,5t devront stationner à l'arrière des bâtiments et y accéder par l'arrière.

UX.III - Equipement et réseaux

UX.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être 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 et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Les accès directs sur la RD 19 sont interdits.
- ◆ Les accès de chargement et déchargement se feront par l'arrière du bâtiment. En aucun cas, ces accès se feront par la devanture principale et entacheront l'harmonie visuelle de la zone, notamment vue de la RD19.
- ◆ 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.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique. Le retrait sera apprécié en fonction du type de véhicule devant transiter.

UX.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.
- * En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- * L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Les zones non conformément couvertes exposent les demandeurs à voir leur autorisation d'urbanisme pour constructions nouvelles refusée sauf à prévoir eux-mêmes et à leur frais l'installation d'un dispositif de protection contre l'incendie conformes aux dernières normes.

Chapitre 3 : la zone 1AU

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,

La zone à urbaniser 1 AU correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.

La zone 1AU recouvre des quartiers à aménager en périphérie des quartiers zonés en zone U.

Cette zone est équipée des réseaux publics à Saint-Benoit mais non à La Burlanchère et à Pont-Bancet.

L'urbanisation nouvelle des secteurs raccordés à la STEP de Saint-Benoit est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit. Au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit, les nouvelles constructions situées dans le secteur couvert par la trame (qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme) sont interdites.

La zone 1AU comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

1AU.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AU est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

1AU.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces, et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite.

1AU.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

♣ Au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoît, les nouvelles constructions situées dans les secteurs couverts par la trame *(qui conditionne le développement de l'urbanisation à la réalisation des équipements publics conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme)* sont interdites.

♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

♣ L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.

♣ Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

♣ L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est prévue de la manière suivante :

- Les zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
- Les zones 1AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie de chacune des zones 1 AU1.
- Les zones 1AU3 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie des zones 1 AU2.
- La zone 1AU4 ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie des zones 1 AU3.

2 – Conditions particulières :

Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

1AU.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les prescriptions en matière de diversité et de mixité de l'habitat sont détaillées dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation : reprise des principes édictés ci-dessous ou règle spécifique.

Ces règles ne s'appliquent pas à la zone 1AU1 de Pont Bancet faisant l'objet d'une OAP.

Pour atteindre l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales à horizon 2036 :

Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant : dans les opérations de réhabilitation ou de nouveaux logements comprenant 4 logements, le 4^e logement devra être un logement locatif aidé.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 4 logements :

- * 1 logement locatif aidé pour une opération de 4 logements
- * 2 logements locatifs aidés pour une opération de 5 à 8 logements
- * etc ...

1AU.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage (sauf toitures terrasses).
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ De manière à respecter l'unité globale des villages, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de son environnement bâti, avec un maximum de 10 mètres au faîtage. Chaque projet devra veiller au respect des vues sur les constructions voisines.
- ◆ Cette hauteur peut être adaptée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.
- ◆ En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir paragraphe 6 du Préambule

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir paragraphe 6 du Préambule

Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et dont un pan entier est édifié sur la limite séparative,
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- * il s'agit d'extension de constructions existantes implantées à moins de 3 mètres.

Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

1AU.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

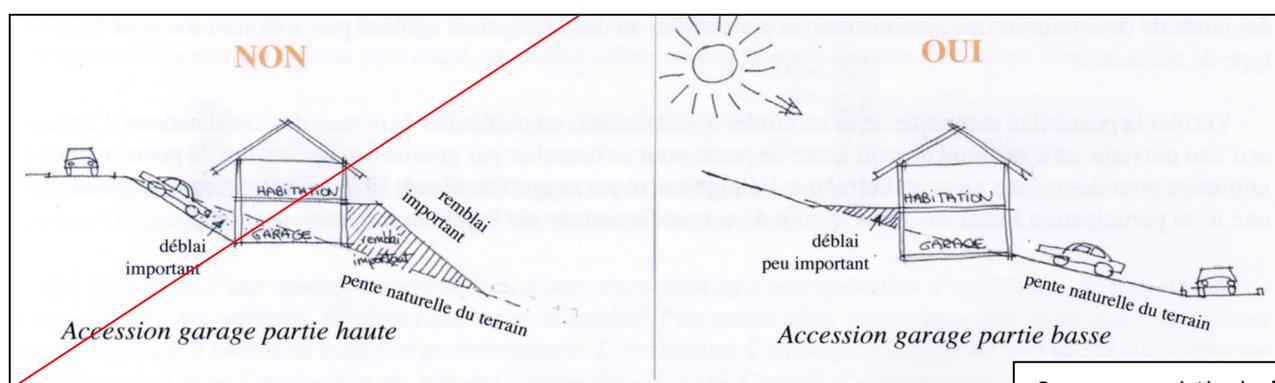
* Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

* Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. 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 pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- * Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- * Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres (en bois par exemple) peuvent être envisagés pour diminuer les impacts.

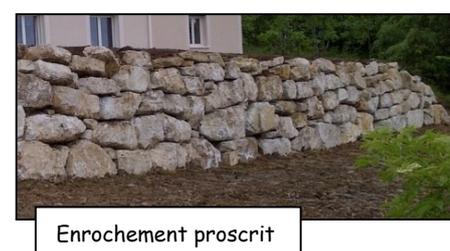
Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les projets de constructions doivent présenter une volumétrie simple, sans décrochement du faîtage pour la partie habitée.
- * Pour une construction en pente :
 - La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.
 - La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - L'accès véhiculé et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



Source : association Le Dreffia

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site. La réalisation de terrasses successives doit être privilégiée. Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel. Les murs seront réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite, ou en parois de bois selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non).



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Toitures - couvertures :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 50 % et 100 % au-dessus de l'horizontale, en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâti envisagé.
- Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'activité, d'annexe dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m², ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter une pente entre 40 % et 100 % en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâtiment envisagé.
- Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments et pour les annexes aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Précision pour les toitures plates végétalisées : pour intégrer la construction dans le cadre bâti environnant, il conviendra de trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle qui correspond davantage aux expressions architecturales locales.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées. Les teintes de couverture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie. Le rouge vif et les toits panachés sont proscrits.
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. Les chiens assis sont interdits. Les outeaux (petite ouverture plate, triangulaire ou ronde) et jacobines sont en revanche autorisés.



Exemple de outeau triangulaire



Chien assis



Jacobine

- Les sous-faces des toitures doivent respecter la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.
- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées selon un principe d'alignement horizontal et axées sur les baies des façades.

Façades :

- Les teintes d'enduits ou de peinture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie en évitant le blanc pur.
- 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.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.

Clôtures - portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les couleurs vives sont interdites. Les teintes doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie.
- Les panneaux pleins sont interdits en bordure de voie.
- 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.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Pour les murs pleins, leur hauteur maximum est fixée à 1,50 mètre mais ils peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré sans dépasser 1,80 m au total.
- La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site. Les murs anti-bruit sont proscrits.
- Les clôtures doivent être perméables en frange des zones A, As et N (passage petite faune).

2 – Espaces libres communs :

Les opérations doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

⊛ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie 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.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

1AU.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 25% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les aires de stationnement perméables et collectives (privées ou publiques) qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement, par la plantation d'une haie par exemple, peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

1AU.II.4 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.
- Pour les logements, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement à localiser à l'intérieur du tènement privé.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

- Pour les autres destinations des constructions, chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc ...).
- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement supplémentaire par logement, extérieure sur la parcelle (tranches indivisibles de 4 places).

1AU.III - Equipement et réseaux

1AU.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être 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 et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ 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.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- ◆ La largeur des chaussées nouvelles doit être adaptée à l'importance des opérations.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique. Le retrait sera apprécié en fonction du type de véhicule devant transiter.

1AU.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- ◆ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées par le SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.

L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la proximité avec les zones U dans lesquelles le respect de l'environnement bâti et la qualité esthétique des lieux l'exigent.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Les zones non conformément couvertes exposent les demandeurs à voir leur autorisation d'urbanisme pour constructions nouvelles refusée sauf à prévoir eux-mêmes et à leur frais l'installation d'un dispositif de protection contre l'incendie conformes aux dernières normes.

Chapitre 4 : la zone A

Article R151-22

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

La zone A circonscrit les terres agricoles dans le respect des enjeux environnementaux (voir la zone N), les bâtiments agricoles existants, ainsi que le bâti diffus non agricole.

La zone A comprend un secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions.

La zone A comprend un graphisme particulier pour indiquer certains éléments :

- les secteurs humides et boisements protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
 - Les secteurs concernés par les risques pris en compte par le PPR multirisques « inondation du Rhône, crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrains » approuvé le 28 mai 2024. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.
- Voir en parallèle de ce Règlement celui du PPR.

A.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone A est destinée à l'activité agricole.

Dans les conditions fixées par les paragraphes A.I.2 et A.I.3, sont autorisés les éléments visés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

A.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A :

- ✳ Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés au paragraphe A.I.3 ci-dessous
- ✳ Les garages collectifs de caravanes
- ✳ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✳ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✳ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés ci-dessous
- ✳ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière
- ✳ Les aménagements, changements de destinations et extensions de constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et de leur fréquentation induite.

Dans le secteur As :

Les nouvelles constructions destinées :

- ✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
- ✓ à l'habitation des agriculteurs.

A.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 - Dans la zone A :

✳ **Sont admis à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole :**

* Les nouvelles constructions destinées :

- ✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
- ✓ au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

* L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial

* L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU

* Les locaux de fonction considérés comme indispensables à l'activité agricole en place à condition d'être :

- ✓ Limités à un logement par exploitation
- ✓ Limités à une surface totale de plancher de 50 m² maximum

- ✓ Strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (exemple : vêlage d'animaux, poulinage, ...) à l'exclusion du seul gardiennage
- ✓ Physiquement intégrés au volume initial des bâtiments d'exploitation

* Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles

* Les gîtes et chambres d'hôtes dans des bâtiments existants (excepté dans les hangars) désignées comme pouvant bénéficier d'un changement de destination

* Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

* Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

✿ **Est admis :**

Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination :

- concerne les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone A
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite.

2 – Dans la zone A sont admis :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (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).

3– Dans la zone A et le secteur As, sont admis :

✿ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✿ La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après

- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

✿ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial

✿ L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

✿ Les annexes des habitations existantes dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

A.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres pour les bâtiments d'activités agricoles.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule.

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - Pour les routes départementales et communales : 5 m minimum par rapport à l'alignement
 - Pour les voies privées : 3 m minimum par rapport à l'alignement.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule.

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants (débords de toiture non obligatoire dans ce cas) :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et dont un pan entier est édifié sur la limite séparative,
 - * lorsqu'elles sont édifiées simultanément sur des tènements contigus,
 - * il s'agit d'une reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - * il s'agit d'extension de constructions existantes implantées à moins de 3 mètres.
- ◆ Les constructions à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

A.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes à respecter dans l'ensemble de la zone A :

Généralités :

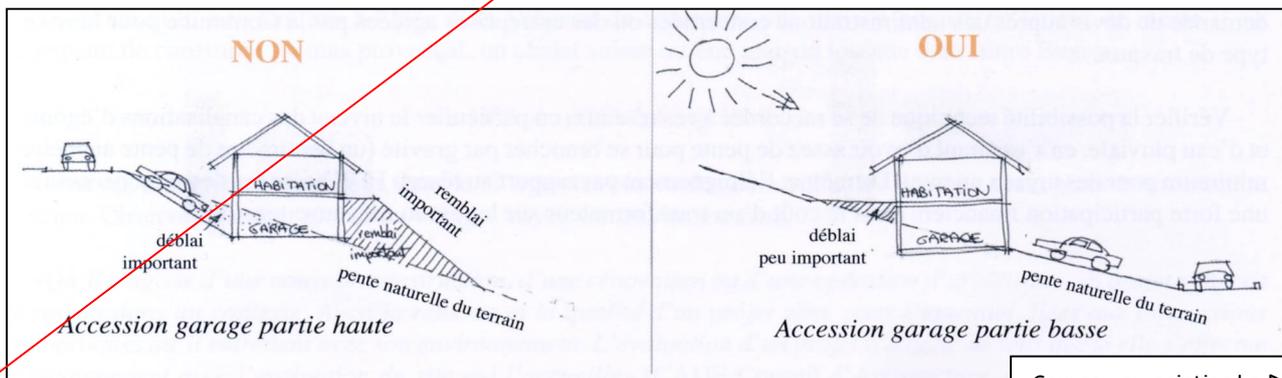
* Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

* Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. 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 pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- * Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- * Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres (en bois par exemple) peuvent être envisagés pour diminuer les impacts.

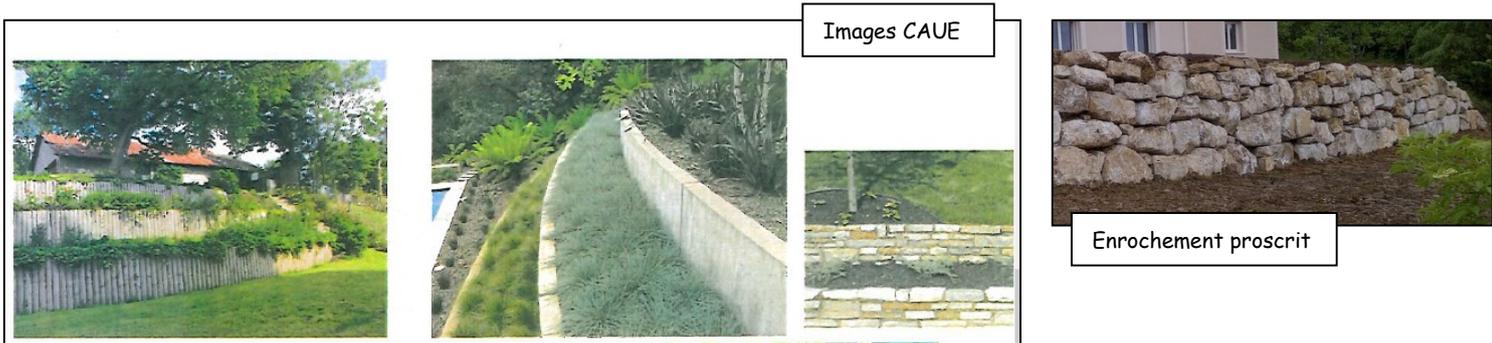
Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les projets de constructions doivent présenter une volumétrie simple, sans décrochement du faîtage pour la partie habitée.
- * Pour une construction en pente :
 - La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.
 - La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - L'accès véhiculaire et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



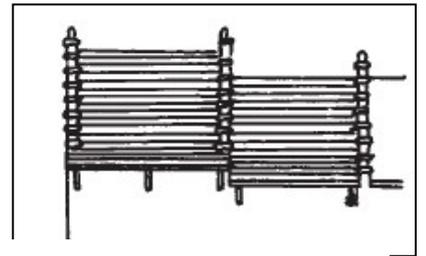
Source : association Le Dreffia

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site. La réalisation de terrasses successives doit être privilégiée. Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel. Les murs seront réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite, ou en parois de bois selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non).



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

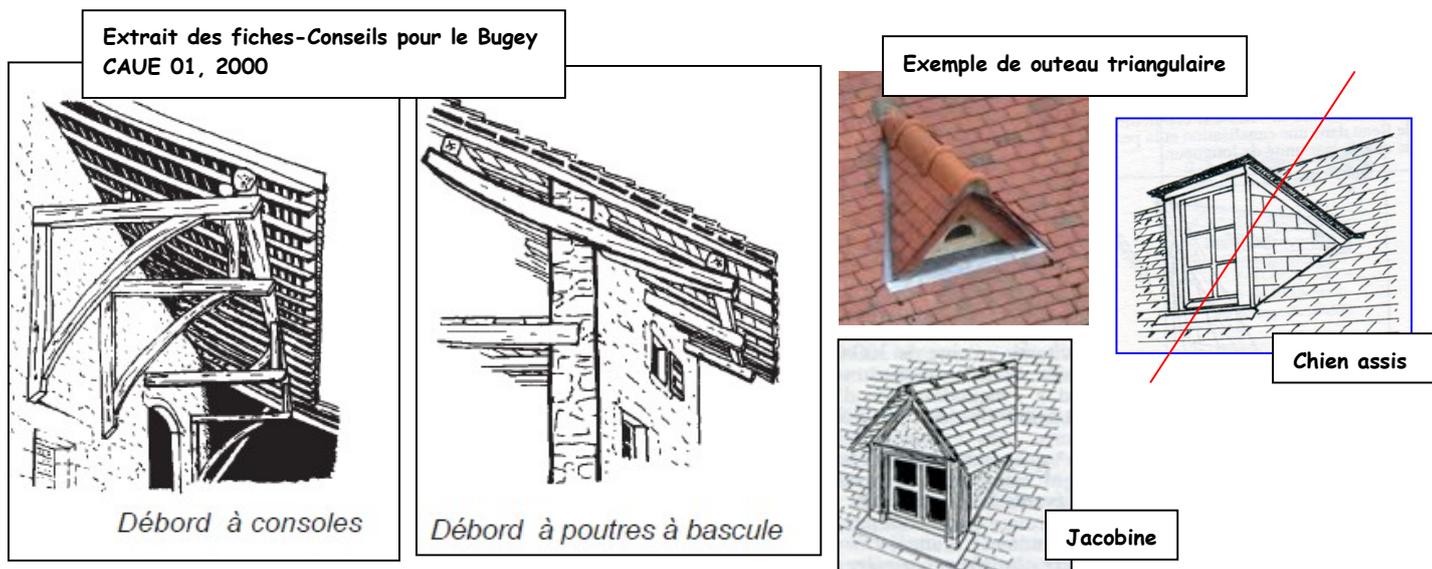
- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



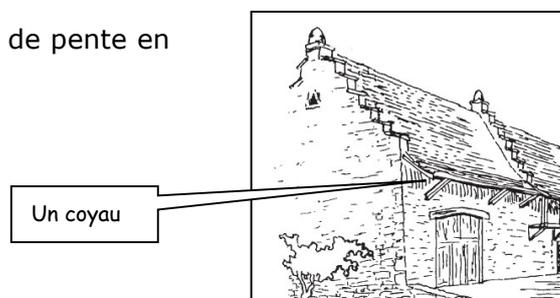
Toitures - couvertures :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 50 % et 100 % au-dessus de l'horizontale, en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâti envisagé.
- Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'activité, d'annexe dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m², ou pour les vérandas et pour les bâtiments agricoles.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter une pente entre 40 % et 100 % en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâtiment envisagé.
- Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments et pour les annexes aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Précision pour les toitures plates végétalisées : pour intégrer la construction dans le cadre bâti environnant, il conviendra de trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle qui correspond davantage aux expressions architecturales locales.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas obligatoire pour les bâtiments agricoles.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées. Les teintes de couverture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie. Le rouge vif et les toits panachés sont proscrits.

- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. Les chiens assis sont interdits. Les outeaux (petite ouverture plate, triangulaire ou ronde) et jacobines sont en revanche autorisés.



- Les sous-faces des toitures doivent respecter la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.
- Les fenêtres de toits en pente devront être disposées selon un principe d'alignement horizontal et axées sur les baies de façades.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines. Un principe d'alignement de faîtage doit être recherché.
- S'il en existe, les toitures munies d'un «coyau» (rupture de pente en bas de toiture) doivent être préservées.



Façades :

- Les teintes d'enduits ou de peinture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie en évitant le blanc pur.
- 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.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.

Clôtures - portails :

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces prescriptions.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les couleurs vives sont interdites. Les teintes doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie.
- Les panneaux pleins sont interdits en bordure de voie.
- 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.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Précisions pour les murs pleins :
 - ✓ Les murs anciens doivent être restaurés ou complétés à l'identique.
 - ✓ Dans les quartiers anciens, les murs neufs doivent être réalisés en matériaux ordinaires, et enduits à la chaux.
 - ✓ Leur hauteur maximum est fixée à 1,50 mètre. Ils peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré sans que la hauteur maximum ne dépasse 1,80 mètre.
- La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site. Les murs anti-bruit sont proscrits.
- En limite de la zone A, et au sein de la zone A, y compris dans le secteur As, les clôtures doivent être perméables ou semi perméables pour rendre possible le passage de la petite faune. Sont donc interdits les murets, les panneaux, les murs pleins ainsi que les grillages à mailles fines.

2 – Précisions pour les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Les prescriptions spécifiques listées ci-dessous sont à respecter en plus des **règles communes** énumérées précédemment :

Généralités :

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone A, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.
- L'entretien du patrimoine vernaculaire (tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale), la réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords
- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement, donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Façades :

- Les maçonneries de façades des maisons « urbaines » ou « villageoises », étaient protégées par des enduits dès l'origine. De ce fait, elles sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière. Par conséquent, seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.
- Pour conserver les caractéristiques des enduits traditionnels, une finition talochée ou grattée uniformément sans dessin sur la façade doit être recherchée ainsi qu'une teinte en accord avec l'environnement bâti (selon la palette de référence déposée en mairie).
- L'enduit doit venir affleurer en douceur la tête des pierres laissées apparentes et les encadrements de fenêtres ou les chaînes d'angle (enduit à « pierre-vue »).
- Pour les bâtiments anciens, l'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux.

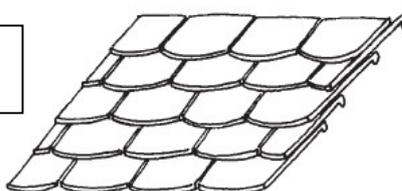
Clôtures - portails :

Les gabions sont interdits.

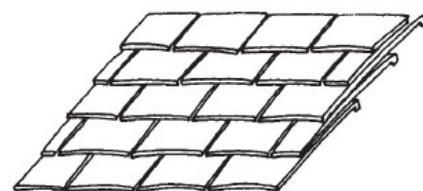
Toitures - couvertures :

- Pour conserver l'homogénéité de l'ensemble bâti, les couvertures ne doivent être réalisées qu'en petites tuiles écaillés ou plates (tuiles à emboîtement d'aspect semblable) de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées.

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey
CAUE 01, 2000



Tuiles écaillés

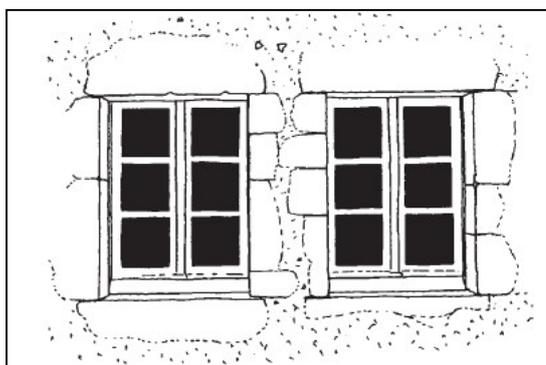


Tuiles plates

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forçets, section des chevrons apparents, souches de cheminées).
- Pour le bâti ancien, les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.
- Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et de dimensions maximales 80 cm x 100 cm, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte identique à la couverture implantés à l'aplomb des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur les parties pleines en maçonnerie, dans la partie inférieure des combles et dépourvus de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
- S'il en existe, les « pas d'oiseaux », caractéristique des habitations au niveau des pignons et des murs de refend qui dépassent du niveau du toit (lauzes disposées en escalier) doivent être préservés lors des réhabilitations et des réfections de toitures.

Percements :

- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.
- Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
- Pour les constructions anciennes, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).
- Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.

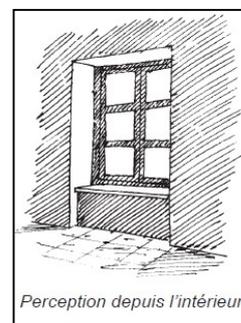
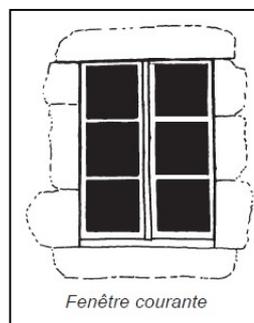


Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

Doublement d'une fenêtre existante par une deuxième de mêmes dimensions, séparée de la première par un montant d'au moins 20 cm de large : solution pour augmenter l'apport de lumière dans une pièce.

Solution à préférer à un élargissement de la baie existante qui en modifie les proportions.

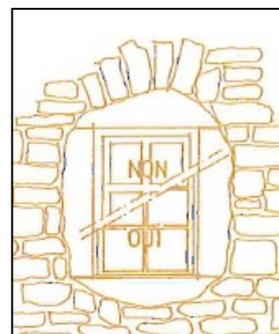
- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 17 cm en retrait du nu de la façade.



Menuiseries extérieures :

Fenêtres :

Pour les fenêtres disposées sur une façade ancienne, les menuiseries seront d'aspect bois, à deux ou trois vantaux. Les menuiseries et petits bois seront de section faible.

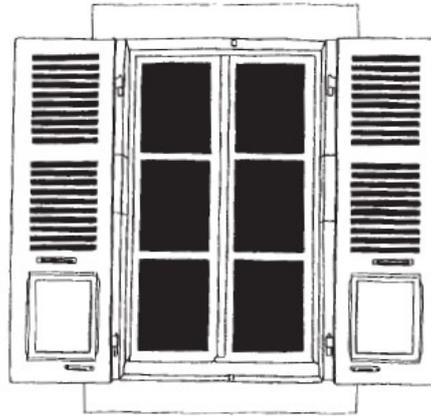


Volets :

- Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant les modèles traditionnels.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le
Bugey CAUE 01, 2000

Exemple de volets

- Les volets à battants peuvent être motorisés.
- Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :
 - * S'ils sont intégrés dans le bâti (caissons non apparents) et s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics
 - * Les battants des volets seront conservés pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

Portes d'entrée, portes charretières :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur, le noir et le gris anthracite.

Antennes paraboliques :

Pour les bâtiments anciens : l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures les plus visibles.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie 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.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer au maximum la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

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

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

A.II.4 - Stationnement

• Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

• Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les habitants, les véhicules liés à l'activité, la clientèle, les livraisons, etc ...).

A.III - Equipement et réseaux

A.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être 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 et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ 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.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ La largeur des chaussées nouvelles doit être adaptée à l'importance des opérations.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique. Le retrait sera apprécié en fonction du type de véhicule devant transiter.

A.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- ◆ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- 2 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.
- 3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
 - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- 4 L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.
- 5 Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- 6 L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- 7 La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Les zones non conformément couvertes exposent les demandeurs à voir leur autorisation d'urbanisme pour changement de destination ou constructions nouvelles d'habitation refusée sauf à prévoir eux-mêmes et à leur frais l'installation d'un dispositif de protection contre l'incendie conformes aux dernières normes.

Chapitre 5 : la zone N

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Dans le respect de cette définition, la zone N circonscrit les espaces naturels sensibles du point de vue écologique, paysager (y compris le site Natura 2000) et des risques, et le bâti diffus existant au vu de ce règlement.

La zone N comprend :

- un stecal (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) NI (loisirs) comprenant des habitations légères de loisirs (HLL)
 - Un secteur Ne pour les espaces d'équipements publics.

En outre, des graphismes particuliers permettent de localiser certains éléments :

- La protection de la ressource naturelle (captages d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

La zone N est en effet concernée par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages d'eau potable suivants :

- ✓ Les sources d'Arandon et de Bittimont (déclaration d'utilité publique du 20/01/1989)
- ✓ Le captage de Pierre à feu, de Sous Roche (déclaration d'utilité publique du 27/04/1988)

Pour prendre en compte la préservation de la ressource naturelle, une trame est apposée sur le plan de zonage au titre de cet article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les déclarations d'utilité publique (DUP) rappelées ci-dessus.*

- La protection des boisements au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
 - La protection des secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
 - Le secteur tramé « carrière » au vu de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme (richesse du sol et du sous-sol)
 - Le bâti ponctuel identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
 - Le bâti désigné pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées ci-après
 - Les secteurs concernés par les risques pris en compte par le PPR multirisques « inondation du Rhône, crues torrentielles, ruissellement et mouvements de terrains » approuvé le 28 mai 2024. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.
- *Voir en parallèle de ce Règlement celui du PPR.*

N.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Voir en parallèle le règlement du PPR.

La zone N est destinée à protéger les espaces naturels repérés.

Seules sont autorisés les éléments suivants visés par l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme **dans les limites fixées ci-après** : les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

N.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Voir en parallèle le règlement du PPR.

Sont interdits :

- ◆ les constructions, installations et aménagements excepté celles et ceux mentionnés au paragraphe N.I.3 ci-dessous
- ◆ les constructions à usage agricole
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière en dehors du secteur tramé « carrière »
- ◆ dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique
- ◆ dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des espaces protégés par ce biais
- ◆ dans le site Natura 2000 : les installations et occupations du sol ayant une incidence sur la zone Natura 2000, et le labourage des sols pour protéger les pelouses sèches d'une mise en culture

N.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Voir en parallèle le règlement du PPR.

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- ♣ Les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
Les travaux de maintenance ou de modification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- ♣ Dans les périmètres de protection des puits de captage sont admises les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique.

- ♣ Dans le secteur Ne, sont admis :
 - ✓ les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations suivantes :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - équipements sportifs.
 - ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques,
 - ✓ les espaces de stationnement liés aux activités de la zone,
 - ✓ les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées.

- ♣ Dans le stecal NI, sont admis :
 - ✓ les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (HLL)
 - ✓ Les espaces de stationnement
 - ✓ Les aires de jeux

- ♣ Dans le secteur concerné par les carrières, sont admis :
 - ◆ l'exploitation de carrières à condition qu'elle soit en continuité avec les carrières existantes et sous réserve que soit prévu un aménagement cohérent de tout le secteur (voir les conditions données dans l'arrêté préfectoral d'exploitation de la carrière)
 - ◆ les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances.

♣ Les aménagements, changements de destinations et extensions de constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces ne sont admis que s'ils ne présentent pas de risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et de leur fréquentation induite.

♣ Pour le bâti diffus existant, sont admis :

* L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial

* L'extension des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

* Les annexes des habitations existantes dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

* Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination :

- concerne les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone N
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

N.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage (sauf toitures terrasses).
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ De manière à respecter l'unité des paysages naturel ou bâti, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de son environnement, avec un maximum de 10 mètres au faîtage. Chaque projet devra veiller au respect des vues sur les constructions voisines.
- ♦ Cette hauteur peut être adaptée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,

* en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.

- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc.), et pour les ouvrages d'intérêt général.
- ◆ Dans le stecal NI, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser un maximum de 6 mètres au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Dans la zone N et le stecal NI :

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou selon la bonne ordonnance du site en fonction des besoins.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Dans la zone N et le stecal NI :

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limites ou selon la bonne ordonnance du site en fonction des besoins.

Emprise au sol :

- ◆ Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.
- ◆ Dans le stecal NI, l'emprise au sol des HLL représente environ 700 m² (moyenne de 50 m²/lot) sur la surface totale de 20 804 m².

N.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes à respecter dans l'ensemble de la zone N :

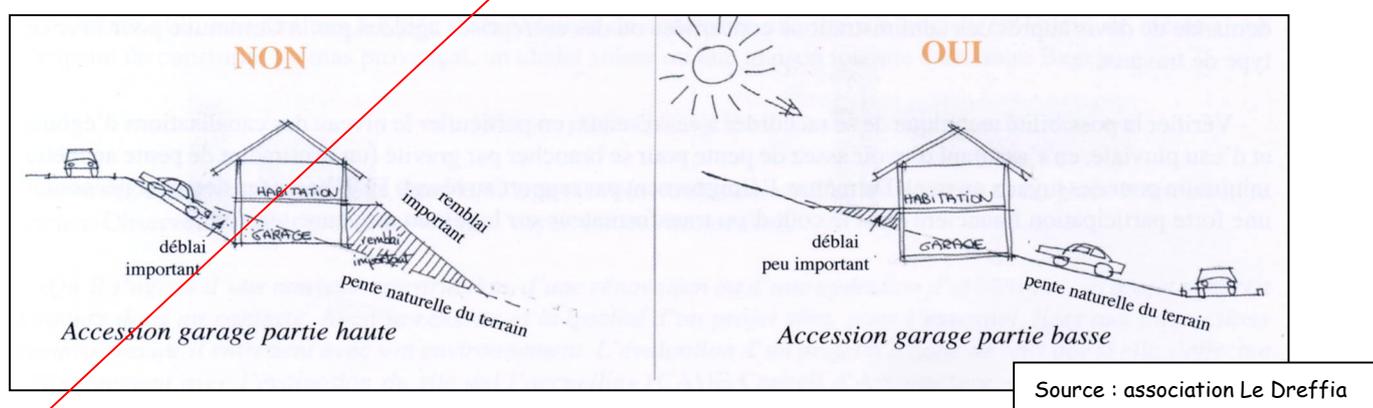
Généralités :

* Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
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.

- * Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. 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 pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- * Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- * Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres (en bois par exemple) peuvent être envisagés pour diminuer les impacts.

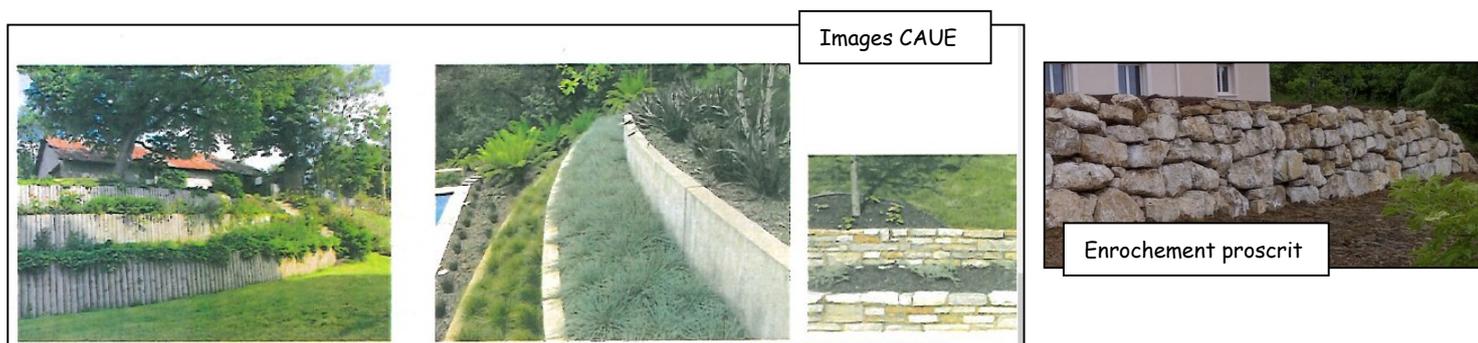
Implantation et volume :

- * Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements bâtis ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les projets de constructions doivent présenter une volumétrie simple, sans décrochement du faîtage pour la partie habitée.
- * Pour une construction en pente :
 - La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.
 - La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - L'accès véhiculaire et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.
 - De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



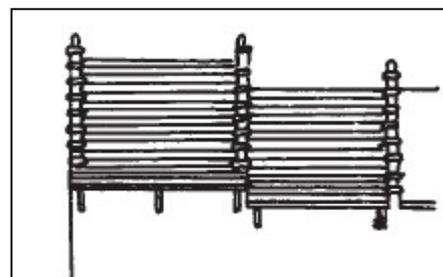
- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site. La réalisation de terrasses successives doit être privilégiée. Les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Les murs seront réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite, ou en parois de bois selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non).



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

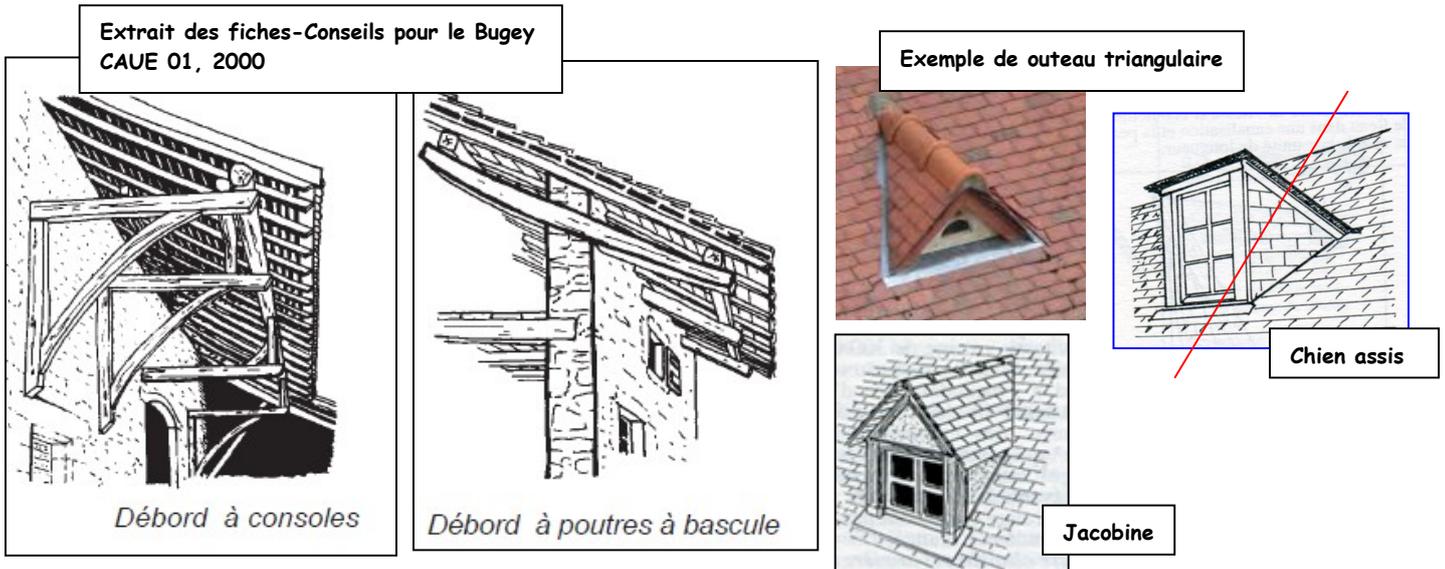
- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).



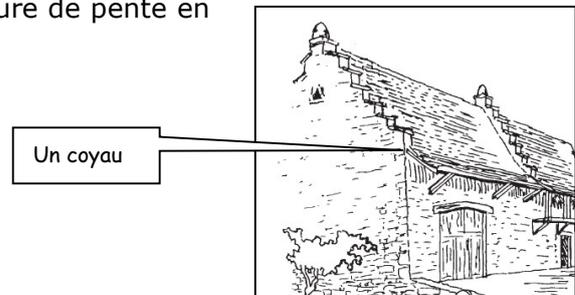
Toitures - couvertures :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 50 % et 100 % au-dessus de l'horizontale, en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâti envisagé.
- Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'activité, d'annexe dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m², ou pour les vérandas et pour les bâtiments agricoles.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter une pente entre 40 % et 100 % en fonction du bâti environnant et de la hauteur du bâtiment envisagé.
- Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments et pour les annexes aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Précision pour les toitures plates végétalisées : pour intégrer la construction dans le cadre bâti environnant, il conviendra de trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle qui correspond davantage aux expressions architecturales locales.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées. Les teintes de couverture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie. Le rouge vif et les toits panachés sont proscrits.

- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, dispositifs d'énergie solaire, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. Les chiens assis sont interdits. Les outeaux (petite ouverture plate, triangulaire ou ronde) et jacobines sont en revanche autorisés.



- Les sous-faces des toitures doivent respecter la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.
- Les fenêtres de toits en pente devront être disposées selon un principe d'alignement horizontal et axées sur les baies de façades.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines. Un principe d'alignement de faîtage doit être recherché.
- S'il en existe, les toitures munies d'un «coyau» (rupture de pente en bas de toiture) doivent être préservées.



Façades :

- Les teintes d'enduits ou de peinture doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie en évitant le blanc pur.
- 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.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur.

Clôtures - portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les couleurs vives sont interdites. Les teintes doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie.
- Les panneaux pleins sont interdits en bordure de voie.
- 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.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Précisions pour les murs pleins :
 - ✓ Les murs anciens doivent être restaurés ou complétés à l'identique.
 - ✓ Dans les quartiers anciens, les murs neufs doivent être réalisés en matériaux ordinaires, et enduits à la chaux, et prévoir le passage de la petite faune comme indiqué ci-dessous.
 - ✓ Leur hauteur maximum est fixée à 1,50 mètre. Ils peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré sans que la hauteur maximum ne dépasse 1,80 mètre.
- La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site. Les murs anti-bruit sont proscrits.
- En limite de la zone N, et au sein de la zone N, y compris dans les différents secteurs de la zone N, les clôtures doivent être perméables ou semi perméables pour rendre possible le passage de la petite faune. Les murs anciens ne sont pas concernés.

2 – Précisions pour les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (éléments ponctuels) :

Les ilots repérés comprennent des bâtisses anciennes et des dents creuses qui peuvent accueillir quelques constructions neuves.

Les prescriptions spécifiques listées ci-dessous sont à respecter en plus des **règles communes** énumérées précédemment :

Généralités :

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone U, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.
- L'entretien du patrimoine vernaculaire (tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale), la réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords
- Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement, donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Façades :

- Les maçonneries de façades des maisons « urbaines » ou « villageoises », étaient protégées par des enduits dès l'origine. De ce fait, elles sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière. Par conséquent, seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.
- Pour conserver les caractéristiques des enduits traditionnels, une finition talochée ou grattée uniformément sans dessin sur la façade doit être recherchée ainsi qu'une teinte en accord avec l'environnement bâti (selon la palette de référence déposée en mairie).
- L'enduit doit venir affleurer en douceur la tête des pierres laissées apparentes et les encadrements de fenêtres ou les chaînes d'angle (enduit à « pierre-vue »).
- Pour les bâtiments anciens, l'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux.

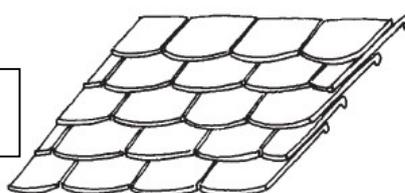
Clôtures - portails :

Les gabions sont interdits.

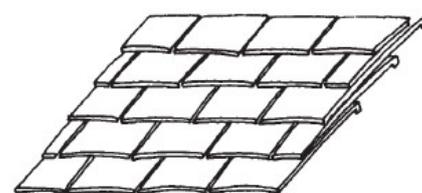
Toitures - couvertures :

- Pour conserver l'homogénéité de l'ensemble bâti, les couvertures ne doivent être réalisées qu'en tuiles écailles ou plates (tuiles à emboîtement d'aspect semblable) de teintes rouge vieilli à brun. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles non recouverts de tuiles, ces teintes doivent être respectées.

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey
CAUE 01, 2000



Tuiles écailles



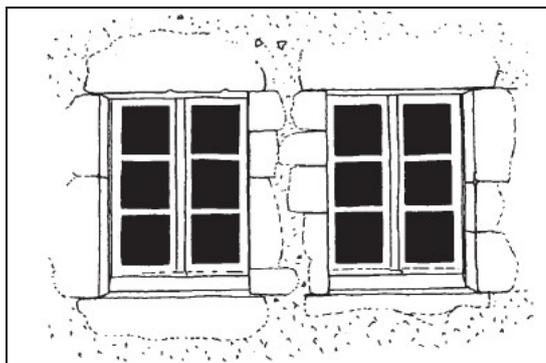
Tuiles plates

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forêts, section des chevrons apparents, souches de cheminées).
- Pour le bâti ancien, les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.
- Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et de dimensions maximales 80 cm x 100 cm, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte identique à la couverture implantés à l'aplomb des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur les parties pleines en maçonnerie, dans la partie inférieure des combles et dépourvus de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

- S'il en existe, les « pas d'oiseaux », caractéristique des habitations au niveau des pignons et des murs de refend qui dépassent du niveau du toit (lauzes disposées en escalier) doivent être préservés lors des réhabilitations et des réfections de toitures.

Percements :

- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.
- Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
- Pour les constructions anciennes, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).
- Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.

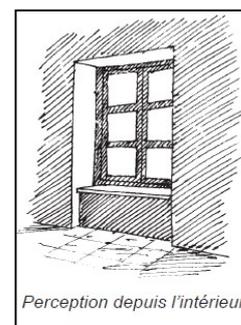
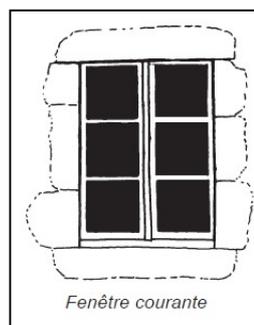


Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

Doublément d'une fenêtre existante par une deuxième de mêmes dimensions, séparée de la première par un montant d'au moins 20 cm de large : solution pour augmenter l'apport de lumière dans une pièce.

Solution à préférer à un élargissement de la baie existante qui en modifie les proportions.

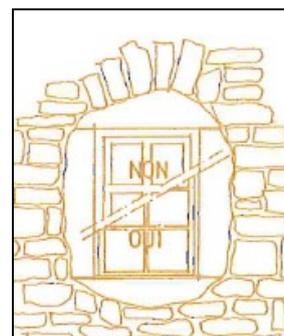
- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 17 cm en retrait du nu de la façade.



Menuiseries extérieures :

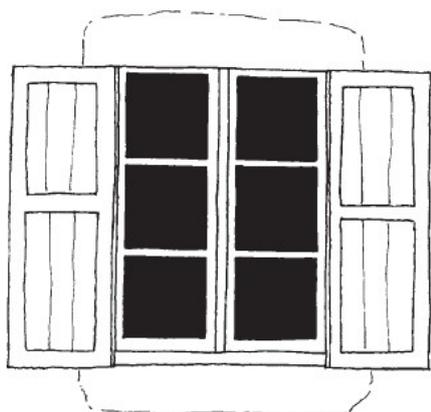
Fenêtres :

Pour les fenêtres disposées sur une façade ancienne, les menuiseries seront d'aspect bois, à deux ou trois vantaux. Les menuiseries et petits bois seront de section faible.

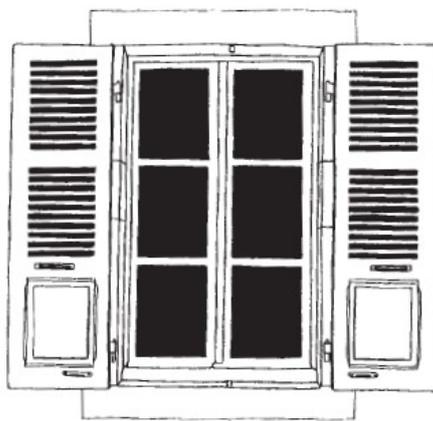


Volets :

- Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant les modèles traditionnels.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le
Bugey CAUE 01, 2000

Exemple de volets

- Les volets à battants peuvent être motorisés.
- Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :
 - * S'ils sont intégrés dans le bâti (caissons non apparents) et s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics
 - * Les battants des volets seront conservés pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

Portes d'entrée, portes charretières :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

Teintes des huisseries et menuiseries extérieures :

Les teintes des huisseries et menuiseries doivent être déterminées selon la palette de référence déposée en mairie, en évitant le blanc pur, le noir et le gris anthracite.

Devantures de magasins :

- Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style sobre.
- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

Antennes paraboliques :

Pour les bâtiments anciens : l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures les plus visibles.

3 – Règles spécifiques pour le stecal NI :

- Les chalets doivent être de forme simple, rectangulaire en structure en bois.
- Les toitures doivent être à 2 pans, avec une pente à 70%.
- Les mouvements de sol ne doivent pas excéder 0,50 m en remblais.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie 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.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

✿ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

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

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :
Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

- ♣ Pour le stecal NI :
 - Les lots 1 à 7, ainsi que l'aire de jeux, doivent disposer d'une haie avec un bosquet naturel le long de la parcelle voisine.
 - L'accès à la zone sera piéton et la voie de circulation sera traitée en matériaux perméables, ainsi que l'aire de stationnement.
 - Les accès piétons seront en herbe.
 - Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur place et non rejetées dans le bief de manière à limiter le risque d'inondation et les impacts sur la zone humide.

N.II.4 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.
- Pour les logements, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement et localisées à l'intérieur du tènement privé.
- Pour les autres destinations des constructions, chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc ...).
- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.
- Pour le stecal NI :
Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors du domaine public.
Une aire de stationnement spécifique devra être créée avec le nombre de places suffisantes au vu du projet.

N.III - Equipement et réseaux

N.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être 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 et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ◆ 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.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- ◆ La largeur des chaussées nouvelles doit être adaptée à l'importance des opérations.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique. Le retrait sera apprécié en fonction du type de véhicule devant transiter.

N.III.2 - Desserte par les réseaux

*Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).
Voir en parallèle le règlement du PPR.*

En zone N et dans le stecal NI :

Alimentation en 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.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées :

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

8 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

9 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.

10 L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

11 Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

12 L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

13 La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain à proximité des quartiers zonés en U dans la mesure où le respect de l'environnement bâti et la qualité esthétique des lieux l'exigent.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Dans le stecal NI, les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront être effectués par des câbles en souterrain.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Les zones non conformément couvertes exposent les demandeurs à voir leur autorisation d'urbanisme pour changement de destination ou constructions nouvelles d'habitation refusée sauf à prévoir eux-mêmes et à leur frais l'installation d'un dispositif de protection contre l'incendie conformes aux dernières normes.

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la **faculté d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

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, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Cette définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

➤ Voir la **CDPENAF**.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction (bâtiment, ouvrage ...)

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.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

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.

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître 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. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

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.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace 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.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Destinations et sous-destinations des constructions

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Avec corrections apportées par le décret du 31/01/20 et l'arrêté du 31/01/20
Avec corrections apportées par le décret du 22/03/23 et l'arrêté du 22/03/23

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

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.

Article 2

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

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

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

Article 3

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

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (*les drive clients sont compris dans cette sous-destination*).

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- ***locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,***
- ***locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,***
- ***établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,***
- ***salles d'art et de spectacles,***
- ***équipements sportifs,***
- ***lieux de culte***
- ***autres équipements recevant du public.***

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. *(Sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail »). Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt »).*

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Délibérations relatives aux permis de démolir et clôtures

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-200060143-20180604-DEL_2018_31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/06/2018

Publication : 28/06/2018

République Française
Département de l'Ain
Nombre de conseillers

En exercice : 22

Présents : 18

Votants : 18

Contre : 0

Pour : 18

Abstention : 0

Date de convocation

28/05/2018

Date d'affichage

26/06/2018

Extrait du registre

Des délibérations du Conseil Municipal De la commune de GROSLÉE-SAINT-BENOIT

Séance ordinaire du conseil municipal du 04 juin 2018

L'an deux mil dix-huit, le 04 juin à dix-neuf heures zéro minute, les membres du Conseil municipal convoqués en réunion ordinaire se sont réunis dans la salle de la mairie sous la présidence de M. PLANTIN Guy, maire.

Mme AURELE Marthe a été nommée secrétaire de séance

Etaient présents : Mmes AURELE Marthe, DE VILLA Corine, KJAN Marie-Odile, VASSELIN Nelly, SOUDAN Véronique, PERRIER Denise, PENELLE Amandine, MM. MORIN Laurent, PLANTIN Guy, PLANTIN Bernard, CATCEL Thierry, BARBARIN Bernard, PROST-MOREL Henri, MAURIN Paul, MARTIN-GARIN Grégory, PERRET Maurice, LOMBARD Patrice, MIEGE Benoît

Excusés : MM JACOB Pierre et Mme JOSÉPHINE Maryse,

Absents : MM. ESTEBAN Jérôme, FAYNEL Gérard

Délibération n° 31-2018

reçue en sous-préfecture le

Objet : Instauration du dépôt des permis de démolir

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/09/2008 sur la commune déléguée de Groslée ;

VU la délibération du 10/09/2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en PLU sur la commune déléguée de St Benoit ;

VU la délibération du 1^{er} février 2016 prescrivant la révision des POS et PLU de la commune nouvelle de Groslée-Saint-Benoit ;

VU le Règlement National d'Urbanisme (RNU) en vigueur sur le territoire de la commune déléguée de St Benoit à compter du 27 mars 2017 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 08 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

VU le décret n° 2007-18 du 05 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée ;

VU le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007 ;

CONSIDÉRANT que depuis le 1^{er} octobre 2007, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne sont plus systématiquement requis pour les projets de démolition de constructions ;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal peut toutefois décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie de son territoire, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que lors de l'étude de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Groslée-Saint-Benoit, le futur document PLU a identifié des bâtiments présentant un intérêt patrimonial qui se trouvent sur l'ensemble des zones du PLU ;

CONSIDÉRANT que cette démarche permettra de mieux suivre les évolutions du patrimoine bâti sur la commune, d'encadrer et pouvoir éventuellement préserver le patrimoine bâti le plus remarquable de la commune ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE d'instituer, à compter du 05 juin 2018, le permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle, pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

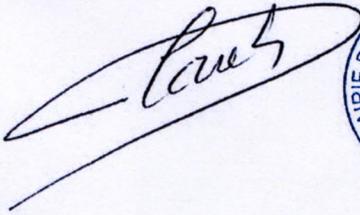
Fait et délibéré à Groslée-Saint-Benoit le 04/06/2018

Ont signé les membres présents

Pour copie conforme,

Le Maire,

Guy PLANTIN.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-200060143-20180604-DEL_2018_32-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/06/2018

Publication : 28/06/2018

République Française
Département de l'Ain
Nombre de conseillers

En exercice : 22

Présents : 18

Votants : 18

Contre : 0

Pour : 18

Abstention : 0

Date de convocation

28/05/2018

Date d'affichage

26/06/2018

Extrait du registre

Des délibérations du Conseil Municipal
De la commune de GROSLÉE-SAINT-BENOIT

Séance ordinaire du conseil municipal du 04 juin 2018

L'an deux mil dix-huit, le 04 juin à dix-neuf heures zéro minute, les membres du Conseil municipal convoqués en réunion ordinaire se sont réunis dans la salle de la mairie sous la présidence de M. PLANTIN Guy, maire.

Mme AURELE Marthe a été nommée secrétaire de séance

Etaient présents : Mmes AURELE Marthe, DE VILLA Corine, KJAN Marie-Odile, VASSELIN Nelly, SOUDAN Véronique, PERRIER Denise, PENELLE Amandine, MM. MORIN Laurent, PLANTIN Guy, PLANTIN Bernard, CATCEL Thierry, BARBARIN Bernard, PROST-MOREL Henri, MAURIN Paul, MARTIN-GARIN Grégory, PERRET Maurice, LOMBARD Patrice, MIEGE Benoît
Excusés : MM JACOB Pierre et Mme JOSÉPHINE Maryse,
Absents : MM. ESTEBAN Jérôme, FAYNEL Gérard

Délibération n° 32-2018

reçue en sous-préfecture le

Objet : Instauration du dépôt de déclaration préalable à l'édification d'une clôture

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/09/2008 sur la commune déléguée de Groslée ;

VU la délibération du 10/09/2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en PLU sur la commune déléguée de St Benoit ;

VU la délibération du 1^{er} février 2016 prescrivant la révision des POS et PLU de la commune nouvelle de Groslée-Saint-Benoit ;

VU le Règlement National d'Urbanisme (RNU) en vigueur sur le territoire de la commune déléguée de St Benoit à compter du 27 mars 2017 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-12 ;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal peut décider de soumettre des clôtures à déclaration préalable sur son territoire en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT l'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le futur Plan Local d'Urbanisme préalablement à l'édification d'une clôture et d'éviter ainsi la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable, à compter du 05 juin 2018 sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Fait et délibéré à Groslée-Saint-Benoit le 04/06/2018

Ont signé les membres présents

Pour copie conforme,

Le Maire,

Guy PLANTIN.



Fiches Conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey (CAUE de l'Ain)

Voir le document complet intégré au dossier du PLU

PAYS D'ACCUEIL DU BUGÉY
Avvenir et Tradition



CAUE de l'AIN

recueil de

FICHES-CONSEILS

**EN ARCHITECTURE, URBANISME ET
ENVIRONNEMENT DU BUGÉY**

