

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de REVONNAS

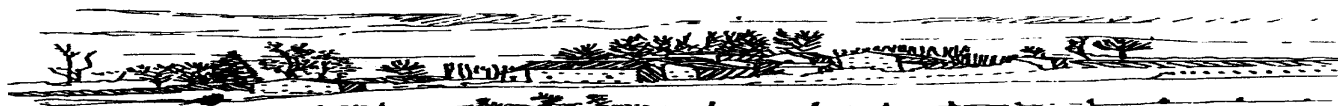
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

**Règlement
Après la Modification (2020)**

Approuvé le 4 mars 2005

Modification n°1 le



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 16
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	page 25
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	page 30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	page 31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	page 40
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 44
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 53

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Revonnas**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- ♦ Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés **ci-dessous** demeurent applicables, à savoir :
 - * **Article R 111-2 du code de l'urbanisme (protection de la salubrité et la sécurité publique)**
 - * **Article R 111-4 du code de l'urbanisme (protection des sites ou vestiges archéologiques)**
 - * **Article R 111-5 du code de l'urbanisme (desserte et accès))**
 - * **Article R 111-25 du code de l'urbanisme (réalisation des aires de stationnement)**
 - * **Article R 111-26 du code de l'urbanisme (protection de l'environnement)**
 - * **Article R 111-27 du code de l'urbanisme (protection des lieux environnants)**
- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
- ♦ Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :
 - * le sursis à statuer
 - * le droit de préemption urbain
 - * les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - * les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :
Zones UA, Zones UB, Zones UF.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
Zones 1 AU avec des secteurs 1 AU a, 1 AU b et 1 AU c, et Zones 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :
Zones A.

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

♦ **Le plan Local d'Urbanisme définit également :**

- * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et programmes publics de logements. 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.
- * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article **L 113-1 du code de l'urbanisme**
- * **Le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural**
- * **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, continuités écologiques ...**
- * **La mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements).**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements 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).

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (**voir la délibération en vigueur**).
- **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés.**
- **Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 342-1 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 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.

Ainsi, dans toutes les zones du PLU, la reconstruction 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 dispositions de l'article 11 de ladite zone
- ✓ son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- ✓ elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

- 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.

Ainsi, dans toutes les zones du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, à condition que la capacité des réseaux qui le desservent soit suffisante, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, 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.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA concerne le noyau d'habitat ancien du bourg et équipé des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

Les constructions sont généralement édifiées à l'alignement des voies, mais en ordre continu ou discontinu.

Cette zone multifonctionnelle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ♦ les nouvelles constructions et installations à usage agricole
- ♦ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ♦ **les garages collectifs de caravanes.**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions à usage artisanal et commercial, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que si, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ♦ 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 handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ 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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

- * 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.

♦ **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * 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.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, 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 les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants quelle que soit la surface de l'opération.
- * Le principe demeure que :
 - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité du site.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

L'implantation à l'alignement peut être matérialisée, à défaut de la construction elle-même, par la présence d'un mur existant.

- ♦ Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve des plans d'alignement, 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,
 - * quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 **2 mètres** ($D = H/2$ avec $D \geq 2$).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir **des cotes NGF (nivellement général de la France)** 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 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2).**

- ♦ Dans le cas d'un terrain pentu, le pétitionnaire doit être vigilant sur l'impact de la nouvelle construction qu'elle a par rapport aux constructions existantes voisines, et veiller à une bonne intégration.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée 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 à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur **maximum** pour les ouvrages d'intérêt général **et les équipements publics**.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions 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.

❖ Spécificités pour la réhabilitation du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir Fiches-conseils réalisées pour l'Association Touristique du Revermont) :

*** Couvertures en tuiles creuses :**

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

*** Façades rejointoyées « à pierres vues » :**

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

* Ouvertures anciennes en pierres taillées :

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

* Fenêtres et volets :

Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couverture en tuiles creuses.

❖ **Spécificités pour les éléments ponctuels identifiés par le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales des éléments identifiés à proximité, et ne pas altérer leur qualité.

Pour le petit patrimoine 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.

❖ **Règles générales :**

◆ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ancien et en s'y intégrant le mieux possible : les volumétries doivent être simples (éviter les effets de tours, les décrochements de toiture, les formes compliquées, les formes angulaires ou arrondies).
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit être de 20% au minimum.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison**.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes (**dites aussi tuiles rondes, canal ou creuses**) à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant.
Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).

♦ **Les clôtures (Voir article UA6) :**

- * Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures neuves doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés **ou non** de haies vives (**essences régionales comme les charmilles ...**), **ou de murs pleins en pierres apparentes ou enduits à la chaux**.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliqués ...).
- * 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 en façade est fixée à 1,80 mètre minimum et à 2,10 mètres maximum **en s'efforçant de conserver l'homogénéité avec les hauteurs des clôtures voisines**.
- * Cependant, cette hauteur et l'aspect des clôtures 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'environnement.
- * **Le niveau du terrain naturel doit être respecté en limite de propriété et les murs de clôtures ne doivent pas servir de mur de soutènement pour remblai. Les deux notions « clôtures » et « mur de soutènement » sont différentes.**

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Il est exigé au minimum :
 - * **Pour les logements :**
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.**
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
 - ◇ **Les extensions de bâtiments doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.**
 - * **Pour les autres destinations, chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été pris en compte (nombre de place suffisant pour la clientèle, les livraisons, les visiteurs ...).**

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les constructions neuves de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques de la zone UA du bourg, et Sénissiat. Elle est équipée des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

Cette zone comporte à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Cette zone comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La zone UB comprend l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 pour le secteur du chemin de Clozat. Tout projet doit être compatible avec les OAP.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ♦ les nouvelles constructions et installations à usage agricole
- ♦ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions à usage artisanal et commercial, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que si, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♦ Dans l'OAP n°6 « chemin de Clozat », 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 compatible avec les OAP.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ♦ 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 handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ 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.
- ♦ Sauf impossibilité technique (**topographie, configuration des parcelles ...**) ou **impact architectural**, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter **sur le domaine public**.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * 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.

♦ 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * 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.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, 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 les services techniques de la commune
 - ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, quelle que soit la superficie de l'opération.
- * Le principe demeure que :
 - ♦ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ♦ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Mais le long des RD 23, 52, 81a, et 979 le retrait est de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée.
- ♦ 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.
 - *quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.
 - *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - * pour l'extension limitée 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.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 **2 mètres** ($D = H/2$ avec $D \geq 2$).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir **des cotes NGF (nivellement général de la France)** 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 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1), avec combles aménageables.
- ♦ **Dans le cas d'un terrain pentu, le pétitionnaire doit être vigilant sur l'impact de la nouvelle construction qu'elle a par rapport aux constructions existantes voisines, et veiller à une bonne intégration.**
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée 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 à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur **maximum** pour les ouvrages d'intérêt général **et les équipements publics**.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions 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.

En cas d'aménagement ou d'extension du bâti existant, des adaptations aux règles suivantes sont possibles.

♦ **Spécificités pour les éléments ponctuels identifiés par le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales des éléments identifiés à proximité, et ne pas altérer leur qualité.

Pour le petit patrimoine 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.

♦ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir fiches-conseils réalisées pour l'Association Touristique du Revermont).

* **Couvertures en tuiles creuses :**

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

* **Façades rejointoyées « à pierres vues » :**

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

* **Ouvertures anciennes en pierres taillées :**

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

* **Fenêtres et volets :**

Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

* **Murs anciens de clôture :**

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couvertines en tuiles creuses.

♦ **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.

- * Dans le périmètre de protection du monument historique, les volumétries doivent être simples (éviter les effets de tours, les décrochements de toiture, les formes compliquées, les formes angulaires ou arrondies).
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection du monument historique, les enrochements sont interdits.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit être de 20% au minimum.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison**.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes (**dites aussi tuiles rondes, canal ou creuses**) à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant.
Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).
- * Dans les espaces situés en dehors du périmètre de protection du monument historique, les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

♦ Les clôtures :

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...). Dans ce premier cas, la hauteur de la clôture est fixée à 1,80 mètre maximum.
- * Les murs pleins d'une hauteur d'1,50 mètre maximum sont autorisés également, mais s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, ou s'ils prolongent un maillage existant. **Ils doivent être enduits à la chaux, recouverts de couvertines de tuiles.**
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect de la clôture 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'environnement.
- * **Le niveau du terrain naturel doit être respecté en limite de propriété et les murs de clôtures ne doivent pas servir de mur de soutènement pour remblai. Les deux notions « clôtures » et « mur de soutènement » sont différentes.**

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé :

* Pour les logements :

- ◇ 2 places de stationnement par logement.
- ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ◇ **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.**
- ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- ◇ Les extensions de bâtiments doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

*Pour les autres destinations, chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été pris en compte (nombre de place suffisant pour la clientèle, les livraisons, les visiteurs ...).

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- *Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- *Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- *Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- *Les arbres repérés au titre de l'article **L 151-23** du code de l'urbanisme doivent être conservés lors de l'urbanisation de la zone.
- *Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs 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. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF concerne toute l'emprise ferroviaire, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plateformes des voies.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités spécialisées du service public ferroviaire.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et dépôts qui ne sont pas directement liés et nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire par l'exploitant, ou réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- * Les affouillements et les exhaussements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- * Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis :
 - ◇ les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
 - ◇ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UF 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ 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.

2 - LA VOIRIE

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.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

- * Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * 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.

♦ 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle 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.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, 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 les services techniques de la commune
 - ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ **Electricité et télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- ♦ Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une construction indispensable au fonctionnement du service public pour laquelle il existe des impératifs techniques en vue de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol 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 est limitée à 12 mètres.
- ♦ Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire, ou technologiques.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

♦ 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.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être de teintes rouge, rouge patiné.

♦ **Les clôtures :**

- * Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Elles doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.
- * Elles doivent être constituées d'éléments à claire voie (grillage, grillage, bois ou matériaux d'aspect similaire).
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- * La hauteur et l'aspect des clôtures 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'environnement.

ARTICLE UF 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou desserte collective (notamment chargement de marchandises, aires d'évolutions, véhicules du personnel et des utilisateurs).

ARTICLE UF 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les règles suivantes doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires :

- ♦ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété dans la composition des haies sont recommandées.
- ♦ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone regroupe des secteurs à caractère naturel destinés à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1 AU comprend trois secteurs aux vocations identiques mais aux formes urbaines différentes :

- Secteur 1 AU a dans lequel on retrouve la forme urbaine du noyau central du village classé en zone UA
- Secteur 1 AU b dans lequel la forme urbaine des quartiers créés sera celle que l'on trouve dans les secteurs classés en zone UB
- **Secteur 1 AU c spécifique car situé le long de la RD 52 et dans lequel la forme urbaine se rapprochera de celle de la zone UB.**

La vocation de ces secteurs est la même : accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La zone 1AU comprend 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- L'OAP n°1 pour la zone 1AUa « Le Clos Vuitton »
- L'OAP n°2 pour la zone 1AUb secteur « Les Condamines »
- L'OAP n°3 pour la zone 1AUc secteur « Côtière RD52 » (limite Ceyzériat)
- L'OAP n°4 pour la zone 1AUb secteur de la Bessonnière
- L'OAP n°5 pour les zones AU de Sénissiat.

Tout projet doit être compatible avec les OAP.

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ♦ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ♦ Les constructions à usage artisanal et commercial, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que si, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♦ **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 compatible avec les OAP.**
- ♦ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ♦ 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.
- ♦ 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.

2 - LA VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ 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.
- ♦ Sauf impossibilité technique (**topographie, configuration des parcelles ...**) ou **impact architectural**, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter **sur le domaine public**.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être autorisée à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.
- * 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.

♦ 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle 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.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, 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 les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, quelle que soit la superficie de l'opération.

Le principe demeure que :

- ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité et télécommunications**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Dans la zone 1 AU a, les constructions peuvent être implantées à l'alignement **ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.**

L'implantation à l'alignement peut être matérialisée, à défaut de la construction elle-même, par la présence d'un mur.

- ♦ Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Mais le long des RD 23, 52 et 81a, le retrait est de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée.

L'implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site
- 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 l'implantation de dépendances quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Dans la zone 1 AU a, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 **2 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 2$)**.
- ♦ Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, 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 **2 mètres**.

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

- *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,
- *elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- *elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- *une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l'opération.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir **des cotes NGF (nivellement général de la France)** du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 1 ou 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+1 avec combles aménageables ou R+2) comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- ♦ Dans le cas d'un terrain pentu, le pétitionnaire doit être vigilant sur l'impact de la nouvelle construction qu'elle a par rapport aux constructions existantes voisines, et veiller à une bonne intégration.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée 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 à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur **maximum** pour les ouvrages d'intérêt général **et les équipements publics**.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions 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.

- ♦ **Spécificités pour les éléments ponctuels identifiés par le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales des éléments identifiés à proximité, et ne pas altérer leur qualité.

Pour le petit patrimoine 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.

♦ **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.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection du monument historique, les enrochements sont interdits.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit être de 20% au minimum.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison**.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes (**dites aussi tuiles rondes, canal ou creuses**) à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant.
Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze).
- * Dans les espaces situés en dehors du périmètre de protection du monument historiques, les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures

(pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

♦ **Les clôtures :**

- * Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Dans la zone 1 AU a, les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés **ou non** de haies vives d'essences régionales (charmilles ...), ou de **murs pleins enduits à la chaux**, avec couvertines de tuiles.
La hauteur des clôtures est fixée à **1,80 mètre maximum**.
- * Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...). Dans ce premier cas, la hauteur de la clôture est fixée à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur d'1,50 mètre maximum sont autorisés également, mais s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.

Ils doivent être réalisés en matériaux ordinaires, et enduits à la chaux, recouverts de couvertines de tuiles.

- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect des clôtures 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'environnement.
- * **Le niveau du terrain naturel doit être respecté en limite de propriété et les murs de clôtures ne doivent pas servir de mur de soutènement pour remblai. Les deux notions « clôtures » et « mur de soutènement » sont différentes.**

ARTICLE 1 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Il est exigé :

*** Pour les logements :**

- ♦ 2 places de stationnement par logement.
- ♦ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

- ◇ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- ◇ Les extensions de bâtiments doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

*Pour les autres destinations, chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été pris en compte (nombre de place suffisant pour la clientèle, les livraisons, les visiteurs ...).

ARTICLE 1 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

*Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

*Les arbres repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés lors de l'urbanisation de la zone.

*Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.

*Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

*Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs 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. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Contrairement à la zone 1 AU, les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2 AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une intervention de la collectivité publique.

La zone conserve son caractère naturel dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle est aujourd'hui vierge de toute construction.

Elle concerne des secteurs limitrophes de la zone 1 AU b.

La forme urbaine des quartiers créés sera celle que l'on trouve aujourd'hui dans les secteurs périphériques des noyaux urbains denses, c'est à dire dans la zone UB.

⇒ C'est pourquoi, le règlement de la zone 2 AU se calque sur celui de la zone UB.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-dessous.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ◆ Sont seuls admis les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements¹.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

¹ Grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aéroports, etc...), ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateurs, etc...) et grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tels que grands collecteurs d'assainissement).

ARTICLE 2 AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

Non réglementé.

2 - LA VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

Non réglementé.

♦ Assainissement des eaux usées

Non réglementé.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- ♦ Mais le long de la RD 81a, le retrait est de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée.
- ♦ 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 les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- *pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

ARTICLE 2 AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 **2 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 2$)**.
- ♦ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - *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,
 - *elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - *elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE
PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES**

- *Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- *Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt commercial
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
 - les garages collectifs de caravanes.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Les établissements recevant du public dans une bande de 140 m de part et d'autre de la canalisation de transport de pétrole SPSE située sur le territoire de Montagnat.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :

- * Les nouvelles constructions à usage :
 - ◇ agricole
 - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- * L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'habitation
- * Les nouveaux bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- * Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
 - ◇ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante

- * Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
- * La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

- * Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements

Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ 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 handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ 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.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * 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.

♦ Assainissement des eaux usées :

- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, 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 schéma directeur d'assainissement, est admis.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement (uniquement les eaux usées de l'activité touristique ou complémentaire aux exploitations provenant d'un abattoir, d'une laiterie, d'une fromagerie, d'un camping, d'un restaurant ...), 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

- * En l'absence de réseau d'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, quelle que soit la superficie de l'opération.
- * Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 979	Application des articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles (retrait de 25 mètres à compter de l'axe de la voie) * réseaux d'intérêt public * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.
RD 23, 52, 81 a	20 m par rapport à l'axe de la voie
Autres voies (chemins ruraux, etc ...)	15 m par rapport à l'axe de la voie

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants ailleurs que le long de la RD 979 :
 - *l'implantation de dépendances quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - *la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
 - *l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ 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 **2 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 2$)**.
- ♦ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
 - *Quand 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,
 - *Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - *En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ♦ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ♦ La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 m.

- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions 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.

♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir fiches-conseils réalisées pour l'ATR).

*** Couvertures en tuiles creuses :**

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes à grandes ondes seront utilisées.

*** Façades rejointoyées « à pierres vues » :**

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

*** Ouvertures anciennes en pierres taillées :**

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

*** Fenêtres et volets :**

Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

*** Murs anciens de clôture :**

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couventine en tuiles creuses.

♦ **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.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit de 20% au minimum.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme de tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes (**dites aussi tuiles rondes, canal ou creuses**) à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant. Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).
- * Les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Elles doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...).
- * La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect de la clôture 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'environnement.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-dessous sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ **Condition** : L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- ♦ **Sont admis dans l'ensemble de la zone N** :
 - * Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination dans un but d'habitation ou d'activité économique, dans le respect des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - ◇ l'extension mesurée des constructions existantes, en vue de l'habitation ou d'une activité économique, dans la limite maximale de 100 m² de **surface de plancher** en plus de la **surface de plancher** existante avant extension.
 - * Les installations nécessaires à la mise aux normes sanitaires des bâtiments agricoles.
 - * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
 - * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
 - * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - * Les installations d'intérêt général
 - * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
 - * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - * Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
 - * La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- * Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- ♦ 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ 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.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * 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.

♦ Assainissement des eaux usées :

- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, 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 schéma directeur d'assainissement, est admis.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement (uniquement les eaux usées de l'activité touristique ou complémentaire aux exploitations provenant d'un abattoir, d'une laiterie, d'une fromagerie, d'un camping, d'un restaurant ...), 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**

- En l'absence de réseau d'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

- | Nature et désignation des voies | Recul |
|--|--|
| RD 979 | <p>Application des articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.</p> <p>Exceptions pour les :</p> <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles (retrait de 25 mètres à compter de l'axe de la voie) * réseaux d'intérêt public * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes. |
| RD 23, 52, 81 a

Autres voies
(chemins ruraux, etc ...) | <p>20 m par rapport à l'axe de la voie</p> <p>15 m par rapport à l'axe de la voie</p> |

- ## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- PLU de Revonnas – **Règlement 2020** - A. Dally-Martin *Etudes d'Urbanisme*

*En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

- ♦ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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.
- * La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- * Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions 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.

- ♦ **Spécificités pour les éléments ponctuels identifiés par le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales des éléments identifiés à proximité, et ne pas altérer leur qualité.

Pour le petit patrimoine 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.

♦ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir fiches-conseils réalisées pour l'ATR).

* Couvertures en tuiles creuses :

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes à grandes ondes seront utilisées.

* Façades rejointoyées « à pierres vues » :

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

* Ouvertures anciennes en pierres taillées :

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

* Fenêtres et volets :

Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couvertine en tuiles creuses.

♦ **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.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les enrochements sont interdits selon l'impact visuel du projet.

- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison**.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes (**dites aussi tuiles rondes, canal ou creuses**) à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant. Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).
- * Dans les espaces situés en dehors du périmètre de protection du monument historiques, les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

- * Les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...).
- * La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect de la clôture 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'environnement.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ Trame verte identifiée par l'article L 151-23 :

Les arbres repérés au titre de l'article **L 151-23** du code de l'urbanisme doivent être conservés.

♦ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, etc ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.