

Commune de SAINT BERNARD

DEPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION N° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme



4 – Règlement des zones UB, 1AU et 2AU *Document pour l'enquête publique*

Révision approuvée le 7 septembre 2010

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 mars 2011

Modification simplifiée n°2 approuvée le 06 octobre 2014

Modification simplifiée N°3 approuvée le 2 mai 2016

Vu pour rester annexé à mon arrêté du 23 janvier 2017

Le Maire,



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – ZONE UB	1
CARACTÈRE DE LA ZONE	1
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	1
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	2
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	9
CHAPITRE 2 – ZONE 1AU	10
CARACTÈRE DE LA ZONE	10
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	11
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	17
CHAPITRE 3 – ZONES 2AU ET 3AU	18
CARACTÈRE DE LA ZONE	18
SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	18
SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	19
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL	19

NOTA

Le principe de présentation est le suivant :

- Les textes en caractères normaux sont ceux du règlement actuel qui sont conservés,
- Les textes en ~~caractères barrés~~ sont ceux du règlement actuel qui sont supprimés,
- Les textes en **caractères gras** sont ceux du règlement actuel qui sont ajoutés

Les éléments d’explication et de justification de ces corrections sont donnés dans l’additif au rapport de présentation.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation qui s'y développe en prolongeant les quartiers centraux est aérée et en groupements discontinus. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

Un secteur **UBa** dans lequel sont autorisés les assainissements autonomes.

Un secteur **UBz** réservé à l'implantation d'équipements collectifs à vocation sociale ou à la réalisation d'espaces naturels.

Un secteur **UBax** dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Un secteur **UBs** correspondant à un secteur pavillonnaire ancien dense en front de Saône.

Elle comprend aussi deux secteurs dans lesquels s'appliquent des Orientations Particulières d'Aménagement aux « Bruyères » et à « Gravier Vaillant ».

Les dispositions du Plan ~~d'Exposition aux~~ **de Prévention des** Risques Inondations s'appliquent ponctuellement à cette zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, de caravanning et habitations légères de loisirs.
- Les stationnements hors garage, d'une durée supérieure à trois mois, des caravanes isolées.
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction de logement.

De plus, dans le secteur UBz, sont interdits :

Tous les aménagements et utilisations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sociale ou à la réalisation d'espaces naturels.

Toutefois, sont autorisés l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et l'extension mesurée à usage de garage et de stockage.

De plus, dans le secteur UBax, sont interdits :

Tous les aménagements et utilisations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires à l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes ou au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition de n'avoir qu'un seul bâtiment principal par parcelle. Les annexes détachées de l'habitat ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat.
- Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions destinées aux bureaux ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m².
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 80 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

De plus dans les secteurs avec Orientations Particulières d'Aménagement :

Elles doivent être compatible avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b- orientations particulières d'aménagement).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Accès :

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 accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique

2 – Voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 - 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.

2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle 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 et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article ~~L35.8~~ **L1331-10** du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la filière recommandée par la structure compétente, adapté, après étude géotechnique, aux caractéristiques du terrain et à l'importance de la construction.

L'implantation du dispositif sur la parcelle se fera, dans la mesure du possible, en permettant un accès facile à l'installation.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être directement raccordé à un réseau public futur.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

° Soit absorbées en totalité sur le terrain,

° Soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulations.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres, mesurée à partir de l'alignement.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.

- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure,

- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ~~- Pour les équipements d'infrastructure (transformateurs...):~~
- Pour l'extension du bâti existant

3) Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour :

- les équipements d'infrastructures

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le C.E.S maximum est de 0,15.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est au maximum de 0,1.

Toutefois :

Dans le secteur UBax, pour toutes les constructions, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,1

Dans le secteur UBs, pour toutes les constructions, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,15

Dans le cas de constructions existantes dépassant le CES autorisé, les constructions et aménagement sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant. Toutefois, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m² pourra encore être autorisée.

Dans le cas de constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé, une, et une seule, extension de 30 m² maximum en rez-de-chaussée sera autorisée. Cette disposition concerne uniquement les habitations principales existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée N°2 du PLU , soit le 6 octobre 2014.

Dans tous les cas, les surfaces de piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Toutefois, le CES ne s'applique pas dans les secteurs avec Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- En cas de reconstruction après sinistre

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zone, sont interdites.

Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées 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 destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

Clôtures

Les clôtures séparatives doivent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Dans le contexte de la tradition locale, des murs de clôture d'une hauteur maximale de 2,5 mètres peuvent être édifiés s'ils sont en continuité avec le maillage traditionnel.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

Recherche architecturale d'ensemble

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

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.

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

1) Il est exigé a minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logement
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de **SHON surface de plancher.**
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m² de **SHON surface de plancher.**

2) Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension, à court et moyen terme, des zones urbaines.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de projets soumis à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend un secteur **1AU_p**, secteur à la périphérie duquel les équipements ont une capacité suffisante mais présentant une sensibilité sur le plan paysager (ancien **monastère prieuré** de la Bruyère).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU1.2 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1** – Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.
- 2** - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.
- 3** – L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitations existant ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4** – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.
- 5** – Les annexes détachées de l'habitat ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitat.
- 6** – Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

* Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

* Elles ne doivent pas nécessiter, du fait de leur seule création, extension ou aménagement, l'extension ou le renforcement des équipements publics de desserte.

* Elles doivent être compatible avec les ~~orientations particulières d'aménagement~~ **Orientations d'Aménagement et de Programmation** du présent document d'urbanisme (pièce 2b - ~~orientations particulières d'aménagement~~ **Orientations d'Aménagement et de Programmation**).

* Elles font l'objet d'une seule opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.

De plus,

- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les constructions destinées aux bureaux ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m².

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 80 m².

De plus, la densité des constructions devra être compatible avec les éléments prévus dans les orientations d'aménagement **et de programmation**, à savoir :

Pour la zone 1AU des « Bruyères », en visibilité avec le Prieuré, la densité prévue par l'orientation d'aménagement **et de programmation** ne peut dépasser **12 15** logements **par hectare dont les 2/3 au minimum seront de type intermédiaire ou groupé** ~~individuels dont 3 groupés à caractère social sur l'ensemble de la zone (14000 M2)~~

Pour la zone 1AU de « ~~Gravier-Vaillant~~ **Bois Faguin** », la densité prévue par l'orientation d'aménagement **et de programmation** ~~est de~~ **ne peut dépasser** 15 logements/hectare **dont la moitié environ seront de type intermédiaire ou groupé.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Accès :

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 accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les portails d'accès seront réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le trottoir ou l'emprise publique.

2 – Voirie :

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le rayon de courbure moyen des voies nouvelles ne doit pas être inférieur à 10,50 m. Les pentes seront inférieures à 12%.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 - 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.

2 - Eaux usées

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article ~~L35.8~~ **L1331-10** du Code de la Santé Publique. Elle peut être assortie, si besoin, d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire et lorsque la collectivité l'exige.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. De manière générale, des mesures seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

° Soit absorbées en totalité sur le terrain,

° Soit dirigées, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et autres réseaux secs doivent être enterrés.

5 – Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulations.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie et si cela ne pose aucun problème par rapport à la sécurité sur la voie publique.
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure,
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de piscine, le retrait minimum est de 4 mètres. Ce retrait est calculé depuis le bord du bassin.

2) Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- pour les équipements d'infrastructure (transformateurs, ...).

3) Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises pour :

- les équipements d'infrastructures

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles du présent règlement.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris au centre d'emprise du bâtiment, est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture.

3) Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus, peut être admise, voire même imposée, dans les cas suivants :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Elles respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.
- Le nuancier déposé en Mairie servira pour le choix des teintes des toits, des murs et huisseries, ainsi que le cahier des recommandations architecturales.
- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Implantation et volume

Les talus en forme de « taupinière » sont interdits.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Les talus artificiels doivent être conçus de sorte que leur pente ne soit pas trop forte par rapport à la pente naturelle du terrain.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

La ligne principale du faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Toitures

Les constructions seront recouvertes de toits dont la pente sera comprise entre 30 et 40% au dessus de l'horizontale. Les toitures terrasse sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un pan sont interdites. Le volume général des toitures sera conçu dans l'esprit des toitures régionales traditionnelles.

Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibro ciment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, tôle alu, chaume et autres matériaux, non adaptés au lieu et au caractère de la zone, sont interdites.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées 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 destinés à être enduits doivent l'être. Les murs en pierre peuvent être laissés apparents lorsque la maçonnerie est de qualité.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

Clôtures

Les clôtures séparatives, dans la mesure où elles existent dans le plan d'aménagement d'ensemble, doivent être constituées d'une haie végétale incluant ou non un grillage ou une grille. La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, dont un éventuel muret plein de 0,5 mètres maximum, sauf cas de gêne à la visibilité aux carrefours notamment pour les pans coupés, indiqués sur le plan des alignements ou la hauteur maximale est limitée à 1 mètre.

Les supports de coffret électrique, boîte à lettre, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Toute clôture de type provisoire en « canisse », en toile de plastique, palissade en bois, ne peut-être que transitoire, le temps que pousse la haie végétale.

Recherche architecturale d'ensemble

Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques . Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

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.

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

Des stationnements pour les visiteurs sont définis par les OAP, ils doivent trouver leur place sur les espaces collectifs.

1) Il est exigé a minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, en cas de création de logement : 2 places par logements
- pour les constructions à usage hôtelier et de restauration : 1 place par tranche de 1 chambre, 1 place pour 4 places de restaurant

- pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 40 m² de ~~SHON~~ **surface de plancher.**
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois
- pour les constructions à usage de bureaux et services destinés à abriter du personnel : 1 place par 20 m² de ~~SHON~~ **surface de plancher.**

2) Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et S) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité. En particulier, on veillera à préserver les haies existantes en long de l'emprise publique.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations devront figurer sur le plan masse du dossier d'autorisation du permis de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE

~~Les zones~~ **La zone** 2AU ~~et 3AU sont est~~ strictement réservées à l'urbanisation future. Elles ~~sont~~ **est** destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elles ~~conservernt leur son~~ caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne ~~peuvent peut~~ être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

~~Les zones 2AU ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation avant 2020.~~ La zone 3AU a vocation à être ouverte **après la zone 2AU à partir de 2029.**

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU 2 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

1 – Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.

2 – L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et d'activités existantes et la création de dépendances qui leur sont nécessaires, dans le respect des volumes et aspects architecturaux existants.

3 – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.

Toutes ces occupations et utilisations du sols ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 13

Les règles qui s'appliquent sont celles de la zone UB.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant