

DEPARTEMENT DE L'AIN

BENY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Territoires | | |
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

L'astrolabe - Park Nord Anecy
74370 METZ-FESSY
Tél : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77
Courriel : agence@territoires-urba.com

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du
13 MAI 2013
approuvant le projet de Révision n°1 du P.L.U. de BENY.



Le Maire,
Georges RODET

**PIÈCE
N°5**

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
------------------	------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.3
------------------------------------------------------------------	------------

- Zone U, dont les secteurs Uv, Ui p.4
- Zone UX p 18
- Zone UF p 25
- Zone UR p 27

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.29
---------------------------------------------------------------------------------	-------------

- Zone 1AU p.30
- Zone 1AUx
- Zone 2AU p.41
- Zone 2AUx
- Zone 2AUf

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.44
---------------------------------------------------------------------	-------------

- Zone A, dont les secteurs Ap p.45

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.54
---------------------------------------------------------------------	-------------

- Zone N, dont les secteurs Nb, Nh et Ne p.55



PREAMBULE

En application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BENY comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le rapport de présentation du PLU de BENY.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le centre-village.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BENY.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.

Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1-5, 7 du CU. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Chaque titre du règlement comprendra au plus **14 articles**, puisque chaque règle est facultative, à l'exception de :

- l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1-9 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

La zone U concerne les espaces déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Les équipements publics existants où en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de la zone U, sont distingués :

- **un secteur Uv**, concernant le centre-village, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **un secteur Ui**, relevant de l'assainissement non collectif, dans lequel toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, qui recouvrent :
 - des ensembles bâtis, traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU sous forme de traits pointillés brun / rouge.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectif principal d'en préserver le caractère historique, ou traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article L. 421-3.

- les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de ronds verts clairs.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments naturel ou végétal reconnus comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

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

Article.1.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont interdits:

- les constructions et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les campings et caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- les activités ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article.2.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont admis :

- les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient aménagés dans le volume d'un bâtiment préexistant.
- les constructions et installations annexes non accolées des constructions, dans la limite de deux maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux ans, 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 lié aux inondations ou aux mouvements de terrain.
 - 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.
- lorsqu'une construction ou installation existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les clôtures sont admises dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le site.

Dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, sont admises, dans la mesure où, de par leur nature ou par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants, les constructions et installations à usage d'activités à condition qu'elles soient assimilables à celles ci-dessous :

- commerce,
- artisanat,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.¹
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
 - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture.

¹ Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.0 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont 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 la (ou des) construction(s) et installation(s) envisagé(es), et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés, en conséquence, de telle sorte que les véhicules devant les franchir puissent le faire sans occasionner de gêne en matière de sécurité routière.

3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.U

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction et installation génératrices d'eaux usées ne pourront être admises que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, les biefs ou les rivières est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement sur la voie publique est interdit.

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau propre de la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

En tout état de cause la dépose des conteneurs et poubelles est interdite sur le domaine public. En conséquence des aires de dépose devront être aménagées sur le domaine privé, et ce pour toute opération de construction à vocation d'habitat ou d'activité.

4.5 - 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 circulation.

Article.5.U

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain et la disposition de la construction sur ce terrain devront permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Dans la zone U, et dans le secteur Ui, sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, si ils existent, les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée pour les constructions et installations :

- **dans le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme,**
- en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- pour les constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépasse pas 6 m,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.7.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

7.1 - Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

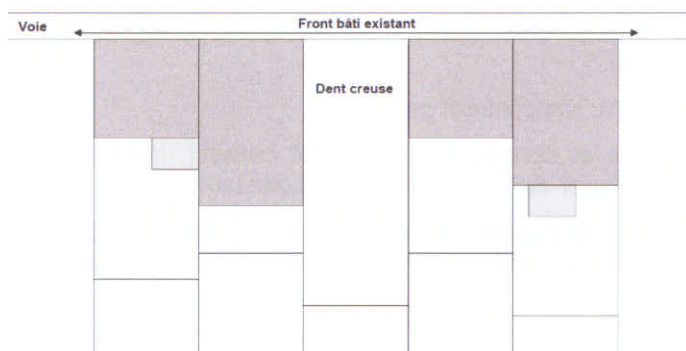
Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction en alignement avec un bâtiment préexistant sur le terrain et implanté à une distance inférieure.

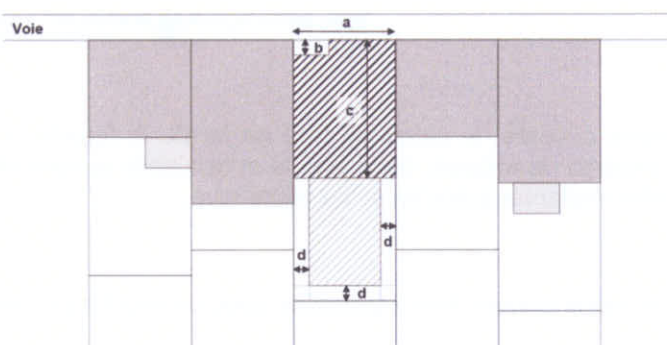
Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, ne dépasse pas 3,5 m. Cette disposition ne concerne pas les auvents et les abris ouverts dans le respect de l'article 10 du règlement du PLU.
- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Dans le secteur Uv, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public ou inférieure ou égale au bâtiment adjacent le plus profond, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
 - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
 - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.





a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m.

Cas particuliers

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.8.U

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.U

EMPRISE AU SOL

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

Article.10.U

HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités :

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDSCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées.

10.1 - Règle générale :

La hauteur des constructions et installations doit s'intégrer dans l'environnement existant.

En tout état de cause, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C) comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau :

- **dans la zone U, les secteurs Ui et Uv et les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C),

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, 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 bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations en madriers ou rondins de bois, apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine historique et traditionnel existant de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (clos, petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations, dans tous leurs éléments, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Par ailleurs, les murs de soutènements des terres ne devront pas excéder une hauteur de 1 m, sauf en cas de justification liée à la prise en compte des risques naturels.

11.2 - Aspect des façades

Les constructions et installations doivent respecter les dispositions du nuancier déposé en mairie.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

La nature et/ou la teinte des enduits, des ouvertures, des menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** :

- Les caractéristiques :

Les façades de la plupart des constructions traditionnelles bressanes sont le reflet de deux principaux systèmes constructifs :

- *celles construites en ossature de pans de bois ou « colombages », sur mur de soubassement en pierre et brique,*
- *celles construites en « pisé » banché avec le plus souvent chaînages d'angles, sur mur de soubassement en pierre et brique.*

Dans les deux cas, les caractéristiques de ces systèmes constructifs doivent être préservées, voire restaurées.

- Les enduits et les remplissages :

Dans le cas de constructions en ossature de pans de bois :

- *Le matériau traditionnel de remplissage était le « clayonnage » de branches d'aulne, garni de torchis (mélange de terre et de paille), et recouvert d'un badigeon de chaux. Les remplissages d'origine ont souvent été remplacés par des briques hourdées au mortier de chaux ou non.*
- *En cas de réfection du remplissage, on cherchera à conserver le remplissage brique en refaisant si nécessaire les joints à la chaux. Si le « clayonnage » est à refaire, on peut alors employer les briques pressées ou le béton cellulaire qui doit ensuite être enduit à la chaux, en finition talochée ou grattée, en affleurant le pan de bois sans relief ni bourrelet.*

Dans le cas de constructions en « pisé » :

- *Le « pisé » est une terre crue extraite le plus souvent sur place. Pour faire le mur, on utilise un coffrage de banches maintenues par des « lassoniers ». La terre est tassée par damage pour la cohésion. Des joints de chaux assurent la liaison des banchées et des chaînages renforcent les angles.*
- *Les constructions en « pisé » ont le charme du matériau de construction vrai laissé visible. Chaînages d'angles, lits de chaux horizontaux et obliques, trous de « lassoniers », soubassement, encadrements constituent les effets d'ornement. Chaque fois que son état de conservation le permet, le « pisé » peut rester apparent. Toutefois, il était presque toujours enduit à la chaux pour le protéger des intempéries.*
- *En cas de réfection de l'enduit, ce dernier sera réalisé à la chaux naturelle, de finition talochée ou grattée. L'enduit ciment est interdit.*

- Les ouvertures :

Les façades des constructions traditionnelles bressanes ne sont pas composées. Qu'elles soient construites en « pisé » ou en pans de bois, la disposition et la forme des ouvertures répondent à leur usage. De la porte de grange au « fenêtron » de grenier, la seule règle est la proportion plus verticale des ouvertures. L'ensemble présente toujours une harmonie naturelle que le projet doit s'attacher à préserver.

Dans le cas de constructions en ossature de pans de bois :

- *Les ouvertures existantes sont inscrites dans la « grille » que dessine l'ossature de la construction.*
- *En cas de nouvelles ouvertures, elles devront s'inscrire dans ce principe.*

Dans le cas de constructions en « pisé » :

- *Les ouvertures, portes et fenêtres, ont des encadrements soit en pierres taillées, soit en briques appareillées, soit en bois.*
- *En cas de nouvelles ouvertures, elles devront être encadrées en reprenant l'un des dispositifs traditionnel ci-dessus mentionné.*

- La modénature des menuiseries et des volets :
Les menuiseries extérieures devront :
 - soit respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (ex : 1 ventail ou panneau vitré en plein cadre).
 Les volets seront à battants, à persiennes, à panneaux ou à lames verticales.
- Les teintes des menuiseries et des volets :
Elles peuvent être soit de teinte bois naturel, soit peintes dans une gamme de gris coloré : gris clair, gris-bleu, gris-vert, gris-brun...
La polychromie des volets est interdite.
- Les galeries :
Si elles existent, elles devront être conservées ou restaurées dans leurs caractéristiques d'origine.

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, ainsi que lorsqu'ils sont autorisés, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques qui, pour ces derniers, doivent être intégrés dans le plan du pan de toiture considéré.

Concernant les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 45%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levés de toiture, vérandas...

Les toitures plates ou à faible pente, peuvent être admises à condition qu'elles soient végétalisées

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf dans le cas de constructions accolées à un corps de bâtiment principal ou un mur existant.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- Les caractéristiques :
La toiture a une importance considérable pour les constructions traditionnelles bressanes. Elle est l'élément qui protège la construction des intempéries, ce qui est primordial en Bresse du fait de l'emploi de matériaux comme la terre et le bois.
Couvert à quatre pans, le toit est toujours largement débordant, à faible pente, les croupes étant parfois prolongées vers le bas.
Les débords de toiture sont soutenus par une panne horizontale portée soit par des consoles ou des poutres en bascule, soit par des piliers formant galerie couverte.
Les modifications du volume de toiture sont interdites sauf pour retrouver le caractère originel.

- L'éclairage des combles :

Les toits peu pentus de la Bresse ne permettent pas de réaliser des lucarnes. Seul le « peuton », petit toit perpendiculaire abritant l'escalier d'accès aux combles, vient parfois casser en bas de pente le long pan de toiture.

Les lucarnes sont interdites, sauf dans le cas mentionné ci-dessus.

Les fenêtres de toit sont tolérées en faible proportion : leur superficie ne peut dépasser 0,5 % de la superficie de la toiture. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 60 x 80 cm. Leurs positionnements doivent être ordonnancés selon des axes verticaux et/ou horizontaux sur le pan de toiture considéré et tenir compte du positionnement des ouvertures de la façade située à l'aplomb. Elles sont autorisées sur les pans cassés ou "croupes" à condition d'être situées en partie basse de la toiture et peuvent être regroupées en verrière.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pans doivent être en tuile de teinte brun-rouge nuancé. En cas d'impossibilité technique ou de particularité architecturale, d'autres matériaux pourront être employés qui devront s'intégrer à l'environnement bâti.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures terrasses, les toitures plates ou à faible pente doivent être, soit végétalisées, soit d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, les toitures à pans doivent être en tuile creuse de teinte brun-rouge nuancé.

11.4 - 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 quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures :

- leur hauteur ne pourra excéder 1,60 m.
- doivent être constituées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans ce dernier cas, sa hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.

Des haies vives peuvent accompagner ces clôtures. Dans ce cas, elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et feuillages caduques. En tout état de cause les haies mono-végétales sont interdites, même si elles ne doublent pas une clôture.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- les murs et murets existants peuvent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'acception des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé ;
- les murs neufs, d'une hauteur maximum de 1,80 m sont autorisés dans le même aspect et matériaux que ceux d'origine.

Article.12.U

STATIONNEMENT

12.0 - Généralités

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.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions et installations à usage d'habitation :
 - **dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme:**
 - pour l'habitat : 2 places minimum par logement
 - pour toute opération de plus de 4 lots ou logements : 50% des places extérieures seront des places visiteurs,
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- pour les constructions et installations à usage d'activités commerciales, tertiaires et de services, le stationnement n'est pas réglementé, mais il sera adapté aux besoins de l'opération.
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambres d'hôtes : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Concernant le stationnement des deux-roues et en l'absence de garage fermé individuel, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au besoin de l'opération.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de SDP², ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués ci-avant, implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Dans le secteur Uv et les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

Article.13.U

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0- Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

² Surface de Plancher telle que définie par l'article R112-2 du CU.

Les espaces libres doivent être aménagés et les aires de stationnement doivent être plantées et réalisées en matériaux perméables.

L'emploi des enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

Dans la zone U, et le secteur Ui, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espace vert sur au moins 50% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements,
- et pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure à 700 m², cet espace vert doit être d'un seul tenant et de la forme d'un parallélogramme ou d'un trapèze.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales communale.

Pour les éléments végétaux identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel ou végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme),
- tout élément végétal supprimé doit être remplacé par des plantations équivalentes, dans un lieu propice, situé :
 - prioritairement sur le même tènement,
 - secondairement, sur des secteurs proches.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.U

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX, située à proximité du hameau de Garavand, est destinée à l'implantation d'équipements, de services et d'activités économiques. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de ces occupations du sol spécifiques, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

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

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone telle que précisée ci-avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations annexes non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- la reconstruction respecte les dispositions du règlement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, sont admises dans la mesure où :

- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- leur SDP ne dépasse pas un maximum de 120 m².

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4 de ladite zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le site.

Dans les secteurs à risque technologique identifiés au plan des servitudes et d'information (canalisation de gaz) :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 235 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit fait l'objet d'une information préalable de GRT Gaz."
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 185 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, relevant des établissements de 1ère et 3ème catégorie est interdite.