

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-NIOST

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

PIECE N°5 :

REGLEMENT

Décembre 2015



Mairie de SAINT-JEAN-DE-NIOST

264 route de Port Galland - 01 800 SAINT-JEAN-DE-NIOST

Tél. : 04 74 61 85 68 - Fax : 04 74 61 63 81

contact@saintjeandeniost.fr



INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule	5
Titre I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua	17
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub.....	27
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Ue.....	37
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
Chapitre 1 Dispositions applicables a la zone 1AUa « Port-Neuf »	43
Chapitre 2 Dispositions applicables a la zone 1AUb « Paraviset-Taffanelles »	51
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 1AUc « Cœur de village »	59
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 2AUb « Le Clavoz-Gourdans »	67
Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	81
Titre VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME	91

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme sur la base législative de l'article L.123-1 du même code.

Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Niost :

- Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés soumis ou non à autorisation, détaillé dans les titres II à V

- Les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et les prescriptions de nature à assurer leur protection, figurent au titre VI du présent règlement

*Compte tenu de la promulgation de la **loi Engagement National pour l'Environnement (ENE)** du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, entrée en application le 11 janvier 2011, intervenue après la délibération de prescription du PLU, le conseil municipal a décidé de prendre en compte cette loi dans le présent PLU.*

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Jean-de-Niost – Département de l'Ain.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Saint-Jean-de-Niost figurant en annexe du PLU.

2.2. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME : LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Les quatre articles suivants du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

a. La salubrité et sécurité publique (article R.111-2)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

b. La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R.111-4)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

c. Le respect des préoccupations environnementales (article R.111-15)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

d. Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Saint-Jean-de-Niost délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** », des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa,...).

▪ **Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

▪ **Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

▪ **Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement**

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. {...} ». (Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

▪ **Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) *soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique*

b) *soit de l'existence d'une exploitation forestière*

c) *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. {...} ». (Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

4.1. LES PERIMETRES COUVERTS PAR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (art. L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) est applicable sur le territoire de Saint-Jean-de-Niost. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

4.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés aux voies, espaces verts, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont définis au titre de l'article L.123-1-5 V° du Code de l'Urbanisme. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

4.3. LA MIXITE SOCIALE

Le PLU de Saint-Jean-de-Niost a mis en place un outil pour favoriser la mixité sociale des secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements à vocation sociale.

4.4. DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

En application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.312-2 et L.312-3 du nouveau Code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 dudit code
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre national de la propriété forestière

4.5. DES ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Ils sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment de haies, boisements, bosquets, arbres isolés, parcs,... qui marquent le paysage et le caractérisent.

Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

En application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément remarquable identifié sur le document graphique du règlement, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

4.6. DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Ils sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et sur une liste.

Des règles particulières sont définies par le présent règlement (titre VI) dans l'objectif de préserver leur caractère patrimonial.

En application de l'article R.421-28e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

6.1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

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, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

6.2. STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le Code de l'Urbanisme (art. R.421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

6.3. CLOTURES

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art. 647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Suite à délibération du Conseil Municipal, une déclaration préalable est nécessaire uniquement dans les secteurs protégés en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (art. R.421-12 d) et pour les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques.

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

6.4. PARABOLES ET ANTENNES AVEC REFLECTEUR

Les paraboles ou antennes comportant un réflecteur supérieur à 1 m de diamètre sont soumises à déclaration préalable.

6.5. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES : L'ARTICLE L.111.3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204)

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux secteurs centraux de Nioist, Buyat et Monétroi, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat, accompagnée d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes.

La zone Ua comprend des secteurs Uaa, correspondant aux bourgs de Monétroi et Nioist, dans lesquels la hauteur des constructions est plus limitée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de la zone Ua est couverte par une servitude **permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- le **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation** du secteur « Cœur de Village », qui figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus dans le secteur concerné devront respecter les principes définis dans cette orientation
- un **périmètre de renouvellement urbain**, dans lequel la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition de l'un ou des deux bâtiments existants à date d'approbation du PLU sur le terrain, en application de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS TOUTE LA ZONE Ua (secteurs Uaa compris) :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- La démolition des constructions identifiées comme élément de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement
- Dans le périmètre de renouvellement urbain établi en application de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme : toutes constructions et installations réalisées avant la démolition de l'un ou des deux bâtiments existants à date d'approbation du PLU. Les travaux d'entretien et de mise aux normes peuvent être admis

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT NOTAMMENT ADMISES LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangerie, laverie, droguerie, plombier, etc., et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 4 logements ou plus devront comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour de l'accession sociale et / ou du logement locatif social.

2.3. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DU PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans ce périmètre, tous aménagements, constructions et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (art. R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (art. 682 du Code Civil)

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique

3.2. **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent

ARTICLE Ua4. **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1. **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. **ASSAINISSEMENT**

▪ **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

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

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Ua6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

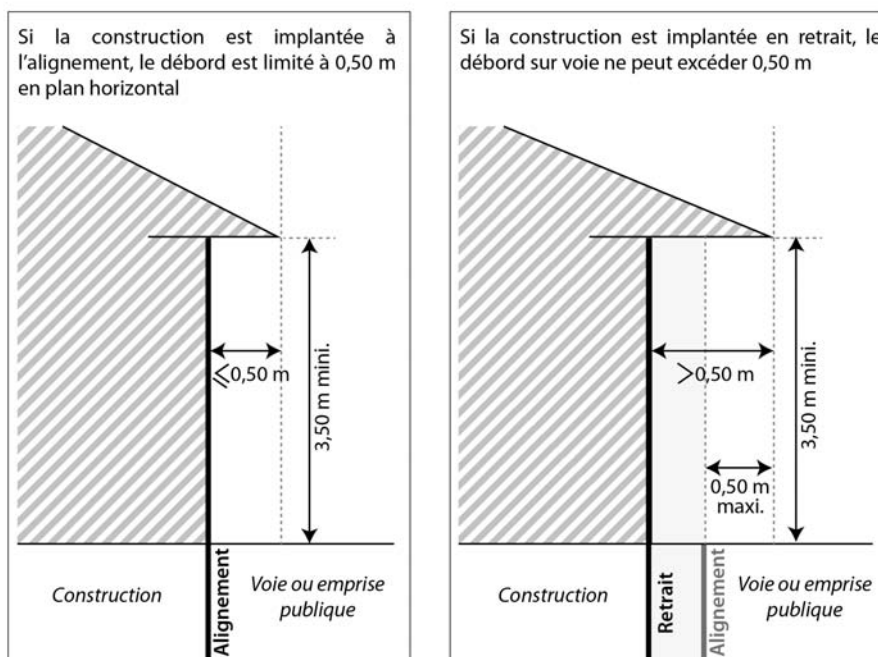
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Croquis explicatifs des modalités de prise en compte des débords de toiture dans le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débords de toiture surplombant la voirie d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont interdits



6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE Ua7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites latérales et de fond de parcelle du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative, à condition de prolonger un front bâti existant et de ne pas excéder la hauteur de ce bâti
- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout de toiture, elles pourront s'implanter dans la bande de 0 à 3 m à partir des limites séparatives. Néanmoins, ces constructions ne pourront excéder une longueur de 8 m le long de cette limite
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE Ua8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ua 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- Travaux de reconstruction après sinistre
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser :

- 7 m dans les secteurs Uaa
- 10 m dans le reste de la zone Ua

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ua11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades

limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

- **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1 m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum de 1 m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

- **Les volumes**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

- **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

- **Les auvents, avancées de toiture et linteaux**

Les auvents et avancées de toitures doivent être préservés en cas de réhabilitation.

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit notamment pour les pièces d'habitation.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact.

- **Les autres ouvrages**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les murs anciens en pierre donnant sur la voie publique doivent être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de renouvellement des clôtures.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Afin d'assurer la continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition « lissée truelle » (pas de finition grossière).

▪ Les piscines

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. REHABILITATION DES ANCIENNES FERMES

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, élément d'angle, volet, débord de toiture,...)
- Les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent notamment) dans les anciens corps de ferme est possible à condition que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et que les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passes de toit,...) soient préservées.

11.4. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.5. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation, le changement de destination de bâtiments ou tous travaux visant à la création de nouveaux logements (même sans création de nouvelle surface de plancher), il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de place de stationnement en cas d'extension de moins de 30 m² (sans création de nouveau logement).

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'au moins 3 espèces locales en mélange et à feuilles caduques.

ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond au secteur d'extension pavillonnaire, essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Ub, sont identifiés :

- Trois sous secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** :
 - La zone Uba, correspondant au Nord du hameau de Buyat, secteur peu urbanisé, charnière entre le bâti ancien et la zone pavillonnaire
 - La zone Ubb, située dans la balme boisée, au Sud du hameau de Buyat, entre des zones d'habitat ancien et une zone d'équipements publics
 - La zone Ubc, située à l'Est de Monétroi, en limite avec l'espace agricole
- Les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation des secteurs « Paraviset-Taffanelles » et « Le Clavoz-Gourdans »
- Des **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Des secteurs exposés à des **aléas moyens ou faibles d'inondation**. Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRI)

L'ensemble de la zone Ub est couverte par une servitude permettant la réalisation **d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4°** du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'applique également aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ub :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Toutes constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs « Cœur de Buyat », « Sous Buyat », « Monétroi », « Paraviset-Taffanelles » et « Le Clavoz-Gourdans »
- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement

ARTICLE Ub2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT NOTAMMENT ADMISES LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées (boulangeries, laveries, drogueries, plombiers, etc.), à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LES PERIMETRES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les périmètres, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme :

- **Dans la zone Ub**, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant plus de 4 logements devront comporter au moins 25% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour de l'accession sociale et / ou du logement locatif social
- **Dans la zone Ubc de Monétroi**, dans le programme de logements prévu à l'orientation d'aménagement et de programmation, au moins 1 logement devra être financé par un prêt aidé par l'Etat pour de l'accession sociale et / ou du logement locatif social

2.4. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (art. R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

2.5. CONDITION LIEE A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs inondables, le niveau de plancher habitable, d'accueil et d'hébergement des reconstructions et des nouvelles constructions doit être situé au-dessus de la côte de référence du PPRI.

ARTICLE U**3**. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (art. 682 du Code Civil)
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation, notamment :
 - **Dans la zone Uba** : afin de limiter les accès par l'impasse de la rue de Buyat, tous les terrains pouvant être desservis depuis les rues adjacentes (rue de Saint Denis, rue de Buyat ou RD65) devront utiliser les accès existants ou créer des nouveaux accès directement depuis ces voies
 - **Dans la zone Ubb** : aucun accès routier ne devra être créé depuis la RD65 (un accès piéton sera aménagé). Les constructions seront desservies par deux accès mutualisés situés sur le chemin du Plan
 - **Dans la zone Ubc** : les constructions seront directement desservies depuis la rue de Charnoz. Des accès aux terres agricoles seront aménagés
- Dans les secteurs inondables, les accès doivent être réalisés au moins au niveau des dessertes publiques.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, la voirie devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation. **Dans la zone Ubb**, l'accès Sud sur le chemin du Plan devra permettre la circulation piétonne jusqu'à la RD65

ARTICLE Ub4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées, à condition de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Dans la zone Ubb, le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

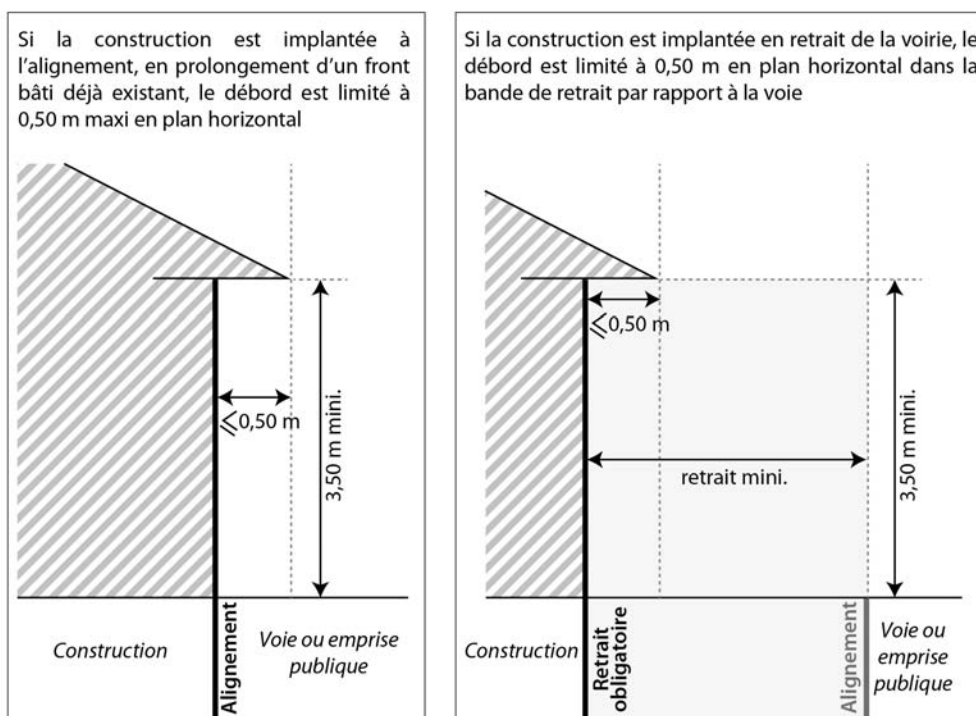
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Croquis explicatifs des modalités de prise en compte des débords de toiture dans le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débords de toiture surplombant la voirie d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont interdits.



6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes, en respectant un retrait minimum de 5 m

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation, et notamment :
 - **Dans la zone Ubc**, les constructions devront s'implanter parallèlement à la rue de Charnoz en respectant l'orientation d'aménagement et de programmation, suivant un retrait de 8 m minimum par rapport à la rue de Charnoz afin de permettre la réalisation d'aires de

stationnement et d'une circulation piétonne. Le retrait devra être identique pour toutes les constructions et ainsi former un alignement des façades

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

ARTICLE Ub7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites latérales et de fond de parcelle du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 4 m
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout de toiture, elles pourront s'implanter dans la bande de 0 à 4 m à partir des limites séparatives. Néanmoins, ces constructions ne pourront excéder une longueur de 8 m le long de cette limite
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE Ub8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Le coefficient d'emprise au sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à 0,30.

Il n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- Travaux de reconstruction après sinistre
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur **Ubc**, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE Ub10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 7 m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE Ub11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1 m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum de 1 m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

▪ Les volumes

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies

renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact.

▪ **Les autres ouvrages**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les murs anciens en pierre donnant sur la voie publique doivent être conservés ou reconstruits à l'identique en cas de renouvellement des clôtures.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Afin d'assurer la continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition « lissée truelle » (pas de finition grossière).

11.3. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.4. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation, le changement de destination de bâtiments ou tous travaux visant à la création de nouveaux logements (même sans création de nouvelle surface de plancher), il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de place de stationnement en cas d'extension de bâtiment de moins de 30 m² (sans création de nouveau logement).

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation. **Dans la zone Ubc** : des garages doivent être aménagés à l'intérieur des constructions et un espace de stationnement doit être prévu à l'avant de chaque garage en ménageant un recul suffisant le long de la rue de Charroz pour la déambulation piétonne.

ARTICLE Ub13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, et notamment :

Dans la zone Ubc :

- des espaces verts de superficie suffisante devront être dégagés à l'Est des constructions pour permettre la création de jardins privés
- des espaces verts arborés devront être réalisés à l'avant des constructions entre les espaces de stationnements

13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Sauf disposition contraire du Code de l'Urbanisme à l'article L.123-1-5 III 2°, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

13.3. DANS LA ZONE INONDABLE

Dans les secteurs inondables, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacées d'au moins 6 m.

ARTICLE Ub14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ue** correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif, situé au Nord du centre ancien de Nioist.

DISPOSITION PARTICULIERE

La zone Ue comprend des **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ue :

- Les constructions destinées à l'habitat
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT NOTAMMENT ADMISES LES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOLS SUIVANTES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone
- Les dépôts de matériaux autre que ceux à usage privé doivent se faire à l'intérieur de remise

2.2. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (art. R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (art. 682 du Code Civil)
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent

ARTICLE Ue4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station

d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

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

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Ue5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE Ue6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent : elle doit être adaptée à l'usage de la construction et s'intégrer à l'environnement existant.

ARTICLE Ue11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

ARTICLE Ue12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs du bâtiment.

ARTICLE Ue13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Sauf disposition contraire du Code de l'Urbanisme, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE Ue14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa « PORT-NEUF »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa « Port-Neuf » correspond à un secteur à urbaniser au sein du tissu bâti au lieu-dit Port-Neuf.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment une diversité des formes urbaines (logements individuels, groupés ou intermédiaires).

La zone 1AUa « Port-Neuf » est concernée par une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

La zone 1AUa « Port-Neuf » comprend des **éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

ARTICLE 1AUa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUa :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Toutes constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur « Port-Neuf »
- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 13 du présent règlement

ARTICLE 1AUa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUa, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie

2.2. CONDITION LIEE AU PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITION LIEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale (seuil minimal de 6 logements locatifs sociaux ou en accession sociale).

2.4. POUR LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 1AUa 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Port-Neuf », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- La desserte routière de la zone 1AUa sera assurée par :
 - un nouvel accès depuis le chemin de Port-Neuf
 - un accès depuis le chemin de l'Aubépin via l'impasse existante

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent

- Les voies de circulation principales de l'opération devront être traversantes (pas de voies en impasse). Les profils courbes seront privilégiés afin de limiter les vitesses de circulation

ARTICLE 1AUa 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE 1AUa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE 1AUa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

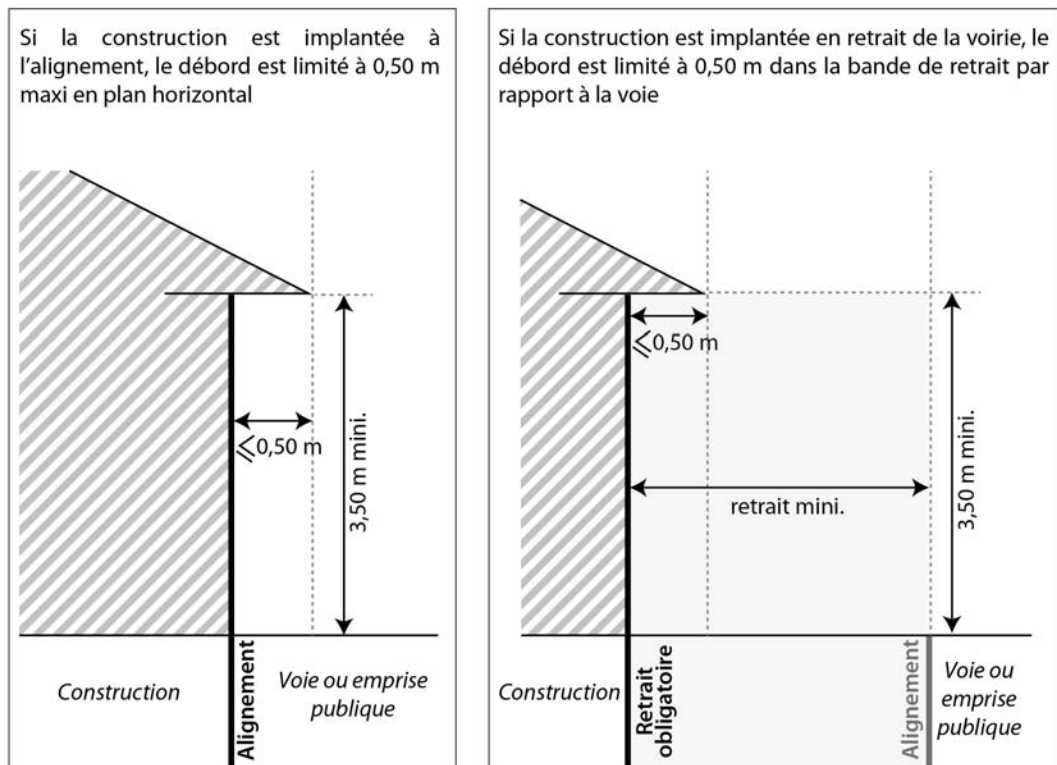
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Croquis explicatifs des modalités de prise en compte des débords de toiture dans le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débords de toiture surplombant la voirie d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont interdits.



6.2. DISPOSITION GENERALE

Les constructions implantées le long du chemin de Port-Neuf devront respecter un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie. Cette bande de retrait sera végétalisée.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE 1AUa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 7 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE 1AUa 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Sur un terrain plat ou à faible pente, la création d'un garage enterré est interdit.

▪ **Les volumes**

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures et les murs**

Si les terrains doivent être clos (ce qui n'est pas une obligation), une harmonie générale des clôtures sera exigée à l'échelle de la globalité de l'opération.

11.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation, le changement de destination de bâtiments ou tous travaux visant à la création de nouveaux logements (même sans création de nouvelle surface de plancher), il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

A l'échelle de l'opération, des aires de stationnement en nombre suffisante doivent être étudiées pour mutualiser les places de stationnements et pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs.

ARTICLE 1AUa 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

L'opération doit prévoir des espaces publics et aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

13.2. ESPACES VERTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Sauf disposition contraire du Code de l'Urbanisme à l'article L.123-1-5 III 2°, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE 1AUa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB « PARAVISET-TAFFANELLES »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUB « Paraviset-Taffanelles » correspond à un secteur d'extension de l'urbanisation dans le prolongement de l'opération Paraviset récemment aménagée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment une diversité des formes urbaines (logements individuels ou jumelés).

La zone 1AUB « Paraviset-Taffanelles » est concernée par une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'applique également aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUB :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Toutes constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Paraviset – Taffanelles »

ARTICLE 1Aub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1Aub, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

2.2. CONDITION LIEE AU PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. CONDITION LIEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

ARTICLE 1Aub 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Paraviset-Taffanelles », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (art. 682 du Code Civil)
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès)
- La desserte routière de la zone 1Aub sera assurée par un accès unique desservant l'ensemble de l'opération depuis le chemin de Taffanelles

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent
- Un sentier piétonnier devra être aménagé au cœur de l'opération reliant le chemin de la Desserte à l'espace boisé au Nord du tènement

ARTICLE 1Aub 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE 1Aub 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE 1Aub 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

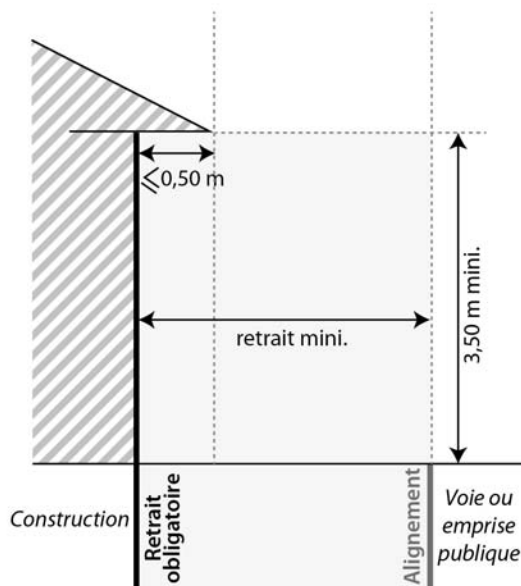
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Croquis explicatif des modalités de prise en compte des débords de toiture dans le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le débord est limité à 0,50 m dans la bande de retrait par rapport à la voie



6.2. DISPOSITION GENERALE

Toute construction devra être implantée suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE 1AUb 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites latérales et de fond de parcelle du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout de toiture, une implantation dans la bande de 0 à 3 m des limites séparatives pourra être admise. Néanmoins, ces constructions ne pourront excéder une longueur de 8 m le long de cette limite
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Le coefficient d'emprise au sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à 0,30.

ARTICLE 1AUb 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec leur environnement, sans dépasser 7 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE 1Aub 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Sur un terrain plat ou à faible pente, la création d'un garage enterré est interdit.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1 m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum de 1 m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

▪ Les volumes

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)

Ils seront positionnés de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ Les autres ouvrages

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les clôtures et les murs**

Si les terrains doivent être clos (ce qui n'est pas une obligation), une harmonie générale des clôtures sera exigée à l'échelle de la globalité de l'opération.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb 12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation, le changement de destination de bâtiments ou tous travaux visant à la création de nouveaux logements (même sans création de nouvelle surface de plancher), il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

A l'échelle de l'opération, des aires de stationnement en nombre suffisante doivent être aménagées dans l'opération pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs.

ARTICLE 1AUb 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc « CŒUR DE VILLAGE »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc « Cœur de village » correspond à un secteur de renforcement de l'urbanisation au centre de la commune. Elle a vocation à accueillir des commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif et de l'habitat.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUc, sont distingués trois secteurs :

- Le secteur 1AUca, dans la partie Nord-Est du site, destiné à accueillir des commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif et des logements de type collectif
- Le secteur 1AUcb, au Nord-Est, destiné à accueillir des logements individuels accolés ou groupés
- Le secteur 1AUcc, au Sud et à l'extrémité Nord-Ouest, destiné à accueillir des logements individuels

La zone fait par ailleurs l'objet :

- d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans cette orientation
- d'une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1AUc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUc (TOUS SECTEURS) :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone ou à l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ou de drainage
- Toutes constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Cœur de village »

SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS 1AUCB ET 1AUCC :

- Les commerces et l'hébergement hôtelier

ARTICLE 1AUc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUc, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS DANS LE SECTEUR 1AUca

Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de plancher

2.3. CONDITION LIEE AU PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4. CONDITION LIEE AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

L'opération de construction à usage d'habitation devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AUc 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Cœur de village », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- La desserte routière de la zone 1AUc sera assurée par un axe principal reliant la route départementale 65 au chemin du Rolion

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent

ARTICLE 1AUc 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction et/ou toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseau). Ces eaux seront dirigées vers les aménagements prévus à l'échelle de l'opération (bassins de rétention, réseau de collecte), avant d'être rejetées dans le Rolion.

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

Les aménagements privatifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs devront être entretenus régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE 1AUc 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE 1AUc 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

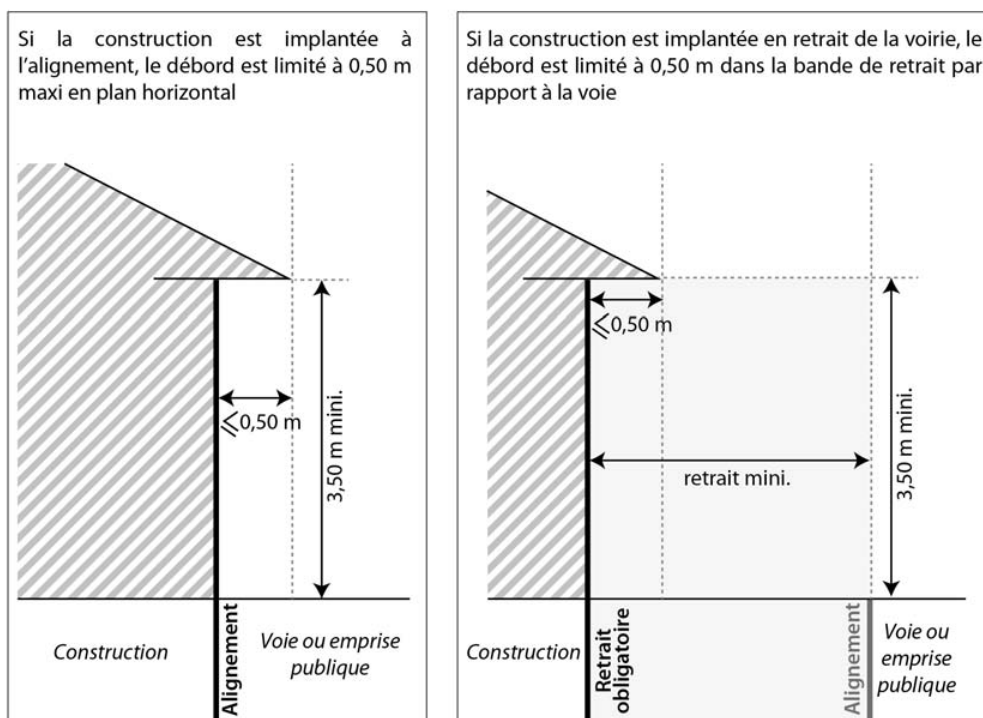
- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,50 m de hauteur et dans la limite de 0,50 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Croquis explicatifs des modalités de prise en compte des débords de toiture dans le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les débords de toiture surplombant la voirie d'une hauteur inférieure à 3,50 m sont interdits.



6.2. DANS LE SECTEUR 1AUCA

Les constructions devront :

- Le long de la route départementale 65 : respecter un recul d'au moins 1 m
- Autour de la nouvelle place de village : respecter un alignement des façades
- Le long des autres axes : s'implanter à l'alignement ou dans une bande de 0 à 3 m par rapport à l'alignement

6.3. DANS LE SECTEUR 1AUCB

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou suivant un retrait de 3 m minimum.

6.4. DANS LE SECTEUR 1AUCC

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3,50 m.

6.5. DISPOSITION PARTICULIERE

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE 1AUc 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites latérales et de fond de parcelle du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives.

7.2. DANS LE SECTEUR 1AUca

Les constructions pourront :

- Pour les constructions de moins de 3,50 m de hauteur à l'égout de toiture : implantation en limite ou suivant un retrait de 4 m minimum
- En cas de construction déjà existante sur la limite séparative externe de l'opération : implantation sur la limite commune possible à condition que la nouvelle construction ait une hauteur égale ou inférieure à celle du bâti existant
- Dans les autres cas : implantation suivant un retrait de 4 m minimum

7.3. DANS LE SECTEUR 1AUcb

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou suivant un retrait de 3,50 m minimum. Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par cette disposition.

7.4. DANS LE SECTEUR 1AUcc

Les constructions devront respecter un retrait de 3,50 m minimum. Les piscines et les abris de jardin ne sont pas concernés par cette disposition.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUc 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Le coefficient d'emprise au sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à :

- 0,60 dans le secteur 1AUca
- 0,40 dans les secteurs 1AUcb et 1AUcc

ARTICLE 1AUc 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le secteur 1AUca : la hauteur des constructions est limitée à 10 m
- Dans les secteurs 1AUcb et 1AUcc : la hauteur des constructions est limitée à 6,50 m

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE 1AUc 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

▪ Les volumes

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes et s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ Les toitures

Les toitures des constructions doivent comporter 2, 3 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, dans l'esprit des fermes traditionnelles de la Dombes.

Les toitures terrasses peuvent être admises :

- si elles participent à la performance énergétique du bâtiment
- pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²

- pour les annexes à l'habitation
- si elles constituent des éléments de liaison entre 2 bâtiments.

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m², pour les annexes à l'habitation (boxes de stationnement notamment) ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 pan pourra être autorisée.

▪ **Les linteaux**

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit notamment pour les pièces d'habitation.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs)**

Ils seront positionnés et traités de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Les clôtures et les murs**

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Afin d'assurer la continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés de préférence avec une finition « lissée truelle » (pas de finition grossière).

▪ **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Dans le secteur 1AUca : au minimum 1 place de stationnement par logement
- Dans les secteurs 1AUcb et 1AUcc : au minimum 2 places de stationnement par logement

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place de stationnement par logement.

A l'échelle de l'opération, des aires de stationnement en nombre suffisante doivent être étudiées pour mutualiser les places de stationnement et pour assurer le stationnement des véhicules visiteurs.

ARTICLE 1AUc 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Des espaces libres perméables devront être prévus pour l'aménagement d'espaces verts, de jardins, d'aires de jeux, ... Ils représenteront :

- Dans le secteur 1AUca : au minimum 15% de la surface du terrain d'assiette du projet
- Dans les secteurs 1AUcb et 1AUcc : au minimum 50% de la surface du terrain d'assiette du projet

ARTICLE 1AUc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb « LE CLAVOZ-GOURDANS »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUb « Le Clavoz-Gourdans » correspond à un secteur limité d'extension de l'urbanisation pour de l'habitat, au Sud-Est de la commune.

Cette zone est actuellement inconstructible. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU, dans l'attente du réseau public d'assainissement collectif.

DISPOSITION PARTICULIERE

La zone 2AUb fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE 2AUb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUb 2.

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

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions seront autorisées après modification ou révision du PLU
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb est conditionnée à la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées avec la mise en place d'une pompe de relevage
- Les constructions seront autorisées dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie

2.2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les travaux relatifs à l'aménagement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

2.3. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES APRES L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions à destination d'habitation conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AUb 3. ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Clavoz-Gourdans », dont le périmètre figure sur le document graphique.
- La desserte routière de la zone 2AUb sera assurée par des accès communs mutualisés par lot de 2 logements depuis le chemin de Gourdans.

ARTICLE 2Aub 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 2Aub 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE 2Aub 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

6.2. DISPOSITION GENERALE

Toute construction devra être implantée suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE 2Aub 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout de toiture, une implantation dans la bande de 0 à 3 m des limites séparatives pourra être admise. Néanmoins, ces constructions ne pourront excéder une longueur de 8 m le long de cette limite
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

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

Non réglementé

ARTICLE 2Aub 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Le coefficient d'emprise au sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à 0,30.

ARTICLE 2Aub 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 7 m.

ARTICLE 2Aub 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 2Aub 12. STATIONNEMENT

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

ARTICLE 2Aub 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces verts repérés dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Sauf disposition contraire du Code de l'Urbanisme à l'article L.123-1-5 III 2°, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ARTICLE 2Aub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

Il s'agit s'une zone où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La zone A comprend plusieurs sous - secteurs :

- des secteurs agricoles paysagers « **Ap** », correspondant aux pourtours du village et aux entrées de village, dans laquelle toutes nouvelles constructions ou bâtiments techniques nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont interdites (rénovation et extension du bâti agricole existant autorisées)
- des secteurs habités « **Ah** », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole)
- une zone agricole sensible d'un point de vue paysager « **As** », au lieu-dit la Grange d'en Bas, dans laquelle des dispositions particulières sont définies pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles
- des secteurs agricoles de la plaine, concernés par la protection du périmètre de captage des eaux « **Ac** »

Des **zones humides** ont été identifiées sur le plan de zonage et sont à protéger strictement pour leur valeur écologique.

La zone A comprend des secteurs exposés à des **aléas forts d'inondation** (traduits en zone rouge du PPRI) **ou des aléas moyens ou faibles d'inondation** (traduits en zone bleu du PPRI). Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRI).

La zone A est traversée par **deux canalisations de transport d'hydrocarbures** (pipeline sud-européen PL1 DN34'' et PL2 DN40'') et **deux lignes HT** (400kV). Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques technologiques et s'en protéger en se reportant aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La zone A comprend des **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

DANS TOUTE LA ZONE A ET SES SOUS-SECTEURS, TOUTES LES OCCUPATIONS DU SOL QUI NE SONT PAS LIMITATIVEMENT ENUMEREES EN ARTICLE A2 DU PRESENT REGLEMENT SONT INTERDITES ET NOTAMMENT :

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées ou des installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des constructions existantes
- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les zones humides repérées sur le plan de zonage, sont également interdits :

- Les constructions
- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie

Dans la zone As sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement

ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

2.1. DANS LES ZONES A ET AS

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- Les constructions ou installations, strictement nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole :
 - La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments techniques liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément
 - Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant (rayon de 25 m) et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou des contraintes topographiques qui devront être justifiées
 - Il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire aux besoins de l'exploitation par siège d'exploitation. Pour les exploitations sous forme sociétaire (GAEC, SCEA, EARL...), le nombre de logements des associés exploitants est limité à deux, y compris l'existant
 - La construction à usage d'habitation ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher
- Les annexes et les piscines, à conditions d'être liées au logement admis et être implanté à proximité de celui-ci
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11)
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, aire de stationnement, abri bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés. Ils seront admis sous réserve de ne

pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage

- L'aménagement d'un bâti existant pour l'activité d'agritourisme, nécessaire à l'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles dépendent d'une exploitation agricole existante ou qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une création d'exploitation aidée
 - qu'elle restent une activité accessoire, en complément du revenu agricole
 - que les surfaces agritouristiques soient aménagées dans un bâti existant, sans extension du volume existant

L'agrotourisme recouvre l'ensemble des activités touristiques pratiquées par une exploitation agricole en activité. Il est généralement classé en 3 champs : hébergement ; la restauration, la vente de produits ou de services (activités de loisirs, sportives, culturelles...).

2.2. DANS LES ZONES « AH », SONT ADMIS

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont l'emprise au sol est de 80 m² minimum à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite 150 m² de surface de plancher totale après travaux, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire
 - Le changement de destination d'un bâti préexistant accolé, dans son volume dans la limite de 150 m² surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant
- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale après travaux et à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, des bâtiments à armature métallique et des bâtiments d'élevage industriel
- Les annexes de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25 m)
- L'extension des bâtiments à usage d'activité (non liés à l'activité agricole) dans la limite de 50% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
- Les piscines, à conditions d'être liées au logement admis

2.3. DANS LES ZONES « AP » SONT ADMIS

- Les rénovations et extensions du bâti agricole à condition que ce bâti soit existant à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.4. DANS LES ZONES « AC » SONT ADMIS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, la gestion et l'entretien des captages.

2.5. CONDITION LIEE A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, le pétitionnaire devra se reporter au règlement du PPRI annexé au présent PLU.

2.6. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (art. R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent

ARTICLE A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m au moins de l'alignement des voies.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Dans la zone As**, un recul d'au moins 25 m par rapport à la RD 65 doit être respecté
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

7.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout de toiture, une implantation dans la bande de 0 à 5 m des limites séparatives pourra être admise. Néanmoins, ces constructions ne pourront excéder une longueur de 8 m le long de cette limite
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1. DISPOSITION GENERALE

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

9.2. DANS LES ZONES AH

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 50%.

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 10 m pour les bâtiments à usage agricole
- 3,5 m pour les abris pour animaux parqués

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE A11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans son environnement

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ Implantation sur le terrain

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

▪ Façade

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ Insertion de panneaux solaires

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ Clôtures

En zone agricole, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales.

Dans la zone inondable, le PPRI prévoit des disposition particulière pour les clôtures qui ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS POUR ANIMAUX PARQUES

Les abris pour animaux parkés sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une face
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol

11.4. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.5. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE A13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations
- Dans la zone inondable, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacées d'au moins 6 m

ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune 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'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La zone N comprend plusieurs sous - secteurs :

- des secteurs habités « **Nh** », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité naturelle ou forestière)
- des secteurs « **NL** » correspondant à la zone de sport et de loisirs de la commune et au camping autorisé
- des secteurs protégés « **Np** », correspondant aux deux sites NATURA 2000 : Vallée de l'Ain et Steppes de la Valbonne ainsi qu'aux ZNIEFF de type 1
- un secteur « **Nv** » correspondant au circuit automobile déjà présent sur la commune
- un secteur « **Nr** » correspondant à l'extension sur Saint-Jean-de-Niost de l'activité d'extraction de matériaux au lieu dit « les Communaux » du site de Pérouges

La zone N comprend des **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

La zone N comprend des secteurs exposés à des **aléas forts d'inondation** (traduits en zone rouge du PPRI) **ou des aléas moyens ou faibles d'inondation** (traduits en zone bleu du PPRI). Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (PPRI).

La zone N est traversée par **deux lignes HT** (400kV). Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques technologiques et s'en protéger en se reportant aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

DANS TOUTES LES ZONES N ET SES SOUS-SECTEURS, TOUTES LES OCCUPATIONS DU SOL QUI NE SONT PAS LIMITATIVEMENT ENUMEREES EN ARTICLE N2 DU PRESENT REGLEMENT SONT INTERDITES, ET NOTAMMENT :

- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, les entrepôts, les commerces et les bureaux
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- L'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur et sur les terrains de camping autorisés)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement

Dans les zones Np, sont également interdites toutes occupations et utilisations du sol de nature à :

- Porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage, ainsi que les clôtures
- Compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, faune et flore

Dans les zones humides repérées sur le plan de zonage, sont également interdits :

- Les constructions
- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1. DANS LA ZONE N SONT ADMIS

- Les constructions et installations à usage des activités forestières
- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate) ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11)
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

2.2. DANS LES ZONES « NH » SONT ADMIS

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont l'emprise au sol minimum est de 80 m² à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite 150 m² de surface de plancher totale après travaux, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire
 - Le changement de destination d'un bâti préexistant accolé, dans son volume dans la limite de 150 m² surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant
- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale après travaux et à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, des bâtiments à armature métallique et des bâtiments d'activité
- Les annexes de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25 m)
- L'extension des bâtiments à usage d'activité, dans la limite de 50% de leur surface existante, ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel

- Les piscines, à conditions d'être liées au logement admis
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site

2.3. DANS LES ZONES « NL » SONT ADMIS

- Les aires de jeux et de sports
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- L'extension des équipements existants, sans création de logement, ni de structure d'hébergement

2.4. DANS LES ZONES « NP » SONT ADMIS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, la gestion et l'entretien de la station d'épuration.

2.5. DANS LES ZONES « NV » SONT ADMIS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, la gestion et l'entretien des installations existantes (circuit automobiles).

2.6. DANS LES ZONES « NR » SONT ADMIS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats

2.7. CONDITION LIEE A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, le pétitionnaire devra se reporter au règlement du PPRI annexé au présent PLU.

2.8. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (art. R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche,...)
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès)
- Cette sécurité doit être appréciée au regard 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 plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.2. **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent

ARTICLE N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. **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, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. **ASSAINISSEMENT**

▪ **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Saint-Jean-de-Niost sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique (art. L. 1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

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

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration)

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. **AUTRES RESEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(Article supprimé par la loi ALUR)

ARTICLE N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 m au moins de l'alignement des voies.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

7.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m à l'égout de toiture, une implantation dans la bande de 0 à 5 m des limites séparatives pourra être admise. Néanmoins, ces constructions ne pourront excéder une longueur de 8 m le long de cette limite
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise

ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

9.1. DISPOSITION GENERALE

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

9.2. DANS LES ZONES NH

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 50%.

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- 7m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 10 m pour les bâtiments à usage agricole
- 3,5 m pour les abris pour animaux parqués

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE N11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Implantation dans son environnement**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ **Implantation sur le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

▪ **Façade**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings, agglomérés,...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Clôtures**

En zone naturelle, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie vive composée d'essences locales.

Dans la zone inondable, le PPRI prévoit des disposition particulière pour les clôtures qui ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS POUR ANIMAUX PARQUES

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une face
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol

11.4. ÉLÉMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.5. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE N13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations
- Dans la zone inondable, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacées d'au moins 6 m

ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Article supprimé par la loi ALUR)

TITRE VI :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS IDENTIFIES
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2°
DU CODE DE L'URBANISME**

••• Dispositions générales

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1. »

Les éléments identifiés peuvent être :

- des éléments bâtis (fontaines, murets, façades,...)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, zones humides, chemins ou berges, arbres et plantations d'alignement...)

••• Conséquences de l'identification au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments identifiés, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable et devront respecter les prescriptions figurant dans les fiches¹ ci-après.

¹ La description de nombreux éléments bâtis est issue de l'ouvrage « Richesses touristiques et archéologiques du canton de Meximieux », Pré-inventaire du Département de l'Ain, 2000

EDIFICES CIVILS PUBLICS

Elément n°1 : la Mairie (ancienne école)

Niost

Aujourd'hui utilisé en Mairie et en bibliothèque, ce bâtiment à deux niveaux, surélevé par rapport à la route, est formé d'un corps central entouré de deux ailes symétriques.



→ *Dans le cas d'une restauration, la préservation de certains éléments de décoration par exemple pourra être imposée*

Elément n°2 : l'ancienne Poste

Niost

La poste, bâtie en 1912, est terminée en 1922. C'est un petit bâtiment rectangulaire à deux niveaux. En 1996, la poste est devenue un point de commerce et sa cour a été en partie occupée par un nouveau bâtiment des P.T.T. Aujourd'hui, le bâtiment accueille un commerce.



→ *Inscription sur le bâtiment à conserver et à ne pas recouvrir dans le cadre d'un futur aménagement*

Elément n°3 : le Monument aux Morts

Niost

Situé dans le square près de l'église, il a été érigé en 1920 grâce à la souscription des habitants. C'est un obélisque pyramidal orné à son sommet par une palme et une couronne de laurier et de chêne sculptées.

Cet édifice a été mis en valeur en 2011 : déplacement au Sud de l'église, aménagement d'une esplanade, nettoyage de l'édifice.



→ *A préserver*

En 1863, le Conseil municipal proposait la translation du cimetière situé autour de l'église au lieu-dit « la Croix des Rameaux », emplacement qui présente une butte à son centre et qui appartenait à la commune.



Chapelle de la famille Catin – Plantier, riches lyonnais.



Caveaux du cimetière (familles Duprat et Branche).



En pierre, située sur la partie sommitale de la butte du cimetière, la croix du cimetière est remarquable par la dimension de ses croisillons. Elle est datée de 1763.
Hauteur totale : 3,20 m.



→ **A préserver**

Lavoir rénové en 1998, alimenté par une source.



→ *A préserver*

EDIFICES CIVILS PRIVES

Elément n°6 : le Château de Gourdans, sa chapelle et ses abords

Gourdans

- Château de Gourdans :
site archéologique n°01 361 0005 – Moyen-Age classique
- Espace fortifié :
site archéologique n° 01 361 0003 – Moyen-Age classique
- Enceinte du château :
site archéologique n° 01 361 0010 – Moyen-Age classique
- Porte d'enceinte du château :
site archéologique n° 01 361 0011 – Moyen-Age classique
- Mûr du château :
site archéologique n° 01 361 0012 – Moyen-Age classique
- Maison : site archéologique n°01 361 0013 – Époque moderne

Surplombant la rivière d'Ain, Gourdans était au XIII^{ème} siècle un village de la paroisse de Saint-Jean-de-Niost, défendu par de puissants remparts et dominé par son château.

De l'antique château féodal, construit sur une éminence circulaire, il reste une tour carrée, vestige du donjon, et, plus bas, une tour légèrement incurvée faisant corps avec un bâtiment restauré au XVII^{ème} siècle.



→ **Dans le cas d'une restauration, la préservation de certains éléments décoratifs pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, ...)**

→ **La conservation et la restauration des éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) pourront être imposées**

Elément n°7 : le Château dit de Marcel

Marcel

Site archéologique n° 01 361 0007 – Moyen-Age

Surplombant l'axe routier menant de Saint-Maurice-de-Gourdans à Saint-Jean-de-Niost, le château dit de Marcel a l'aspect élégant d'une aimable gentilhommière du XVII^{ème} siècle. Il a été restauré en 1759 en laissant les tours et les échauguettes ; puis au XIX^{ème} siècle, une chapelle domestique est construite en 1839.



→ **Dans le cas d'une restauration, la préservation de certains éléments décoratif pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, ...)**

→ **La conservation et la restauration des éléments de clôtures originels (portails, murs, murets, grilles) pourront être imposées**

EDIFICES RELIGIEUX

Élément n°8 : l'Église Saint Jean-Baptiste

Niost

Site archéologique n° 01 361 0001 – Haut Moyen-Age et n° 01 361 0009 – Bas Moyen-Age

L'église de Saint-Jean-de-Niost, sous le vocable de Saint Jean-Baptiste, dépend du prieuré de l'île Barbe. La partie la plus ancienne est le chœur, à l'Est, fait d'un appareillage de galets roulés (fin du XIV^{ème} siècle). Le reste du bâtiment est de facture plus récente et a subi de nombreuses transformations consécutives aux destructions de la Révolution. Le plan de l'église est en croix latine. Le clocher est représentatif de l'architecture religieuse de second empire en bulbe se contrant vers le sommet, il est surmonté d'une boule symbolisant la sphère céleste et terminé par une croix en coq.

La toiture et la nef ont été restaurées en 2003 par l'Éts Cuzin-Rambaud.



→ **A préserver**

Élément n°9 : la Chapelle du Château de Gourdans

Gourdans

Site archéologique n° 01 361 0004 – Moyen-Age classique

Chapelle privée située dans la propriété du Château de Gourdans.

Construite en 1630, elle fait office de réserve de munitions à la révolution. En très mauvais état, elle menaçait de s'effondrer : la famille de Montolivet a alors installé une chapelle privée dans le château.

Ce bâtiment nécessite d'importants travaux de restauration. Le vitrail, l'autel, une vierge à l'enfant en marbre sont particulièrement intéressants à préserver.



→ **A préserver**

CROIX – FOUR – STATUE

Elément n°10 : la Croix de la place de l'Église

Niost

Elle est en pierre d'inspiration néo-gothique. L'extrémité des croisillons de section carrée présente une échancrure. Datée de 1863, elle a été plusieurs fois déplacée.
Hauteur totale : 3,90 m.



→ A préserver ainsi que les abords immédiats

Elément n°11 : la Croix de Monétroi

Rue de Charnoz, Monétroi

En pierre à très grands croisillons, elle a été offerte par les habitants de Monétroi le 13 septembre 1865, rénovée le 13 septembre 1964.
Hauteur totale : 3,10 m.



→ A préserver ainsi que les abords immédiats

Elément n°12 : la Croix de Gourdans

Gourdans

C'est une croix en pierre avec un socle de section carrée portant une table et précédée par une marche. Le socle porte l'inscription : « *A la mémoire de Marie Antoinette La Sausse / Née le 23 janvier 1834 / Décédée le 14 avril 1907 / O CRUX AVE / SPES UNICA* ».
Hauteur totale : 2,85 m.



→ A préserver ainsi que les abords immédiats

Elément n°13 : la Croix de Buyat**Buyat**

C'est une croix de sépulture en fonte avec le Christ, dressée sur un dé et un socle de pierre. Datée de 1851, elle présente un agenouilloir carré de 70 cm de côté.

Hauteur totale : 3,45 m.



→ *A préserver ainsi que les abords immédiats*

Elément n°14: la Croix du Clavoz**Le Clavoz**

Elle est en fonte avec un Christ. Elle repose sur un dé octogonal et tronconique en pierre, placé sur un socle en pierre de section carrée. Elle est datée du 15 mars 1853.

Hauteur totale : 2,90 m.



→ *A préserver ainsi que les abords immédiats*

Elément n°15 : le Four de Charavay**Chemin de l'Aubépin, Port Neuf**

Four à pain.



→ *Destruction du four interdite et protection des abords immédiats*

Notre Dame de Marcel, 1908, a été demandée par Monsieur Jules JULIEN, châtelain du Château dit de Marcel en mémoire de son épouse.

Cette madone, sur un socle en pierre, dispose d'une très grande hauteur permettant un surplomb sur le site environnant.



→ Destruction de la statue interdite et protection des abords immédiats