



SAINT-MAURICE DE GOURDANS

DÉPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT

JANVIER 2026

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2026

Monsieur le Maire, Fabrice VENET



Mairie de SAINT-MAURICE DE GOURDANS
1, Route de Lyon
01 800 SAINT-MAURICE DE GOURDANS

Tél. : 04 74 61 80 02
Fax : 04 74 61 63 83
urbanisme@saintmauricedegourdans.fr



INTERSTICE SARL
Urbanisme et conseil en qualité environnementale

61 rue Victor Hugo - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES	- 5 -
Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	- 13 -
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua	- 15 -
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub	- 25 -
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Ue	- 35 -
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Ul	- 41 -
Chapitre 5 Dispositions applicables aux zones Ux et Uxa	- 45 -
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	- 51 -
Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones 2AU	- 53 -
Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	- 57 -
Dispositions applicables à la zone A	- 59 -
Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	- 69 -
Dispositions applicables à la zone N	73
Titre VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7°	- 79 -

PRÉAMBULE

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.

Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maurice de Gourdans.

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 préserver et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, 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.

▪ Table de concordance des références au Code de l'Urbanisme – à titre indicatif au 1^{er} mai 2019

Suite aux dispositions de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme a été recodifié. La table de concordance ci-après permet, à titre informatif, d'identifier la nouvelle nomenclature des principaux articles du Code de l'Urbanisme utilisés dans le présent PLU.

Nature de la prescription	Ancienne référence du Code de l'Urbanisme, en vigueur jusqu'au 27 mars 2014, utilisée dans le présent PLU	Nouvelle référence du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1 ^{er} mai 2019
Protection des éléments de paysage et de patrimoine	L.123-1-5 7°	L.151-19 ou L.151-23
Préservation de la diversité commerciale	L.123-1-5-7°bis	L.151-16
Emplacement réservé pour voies, espaces verts, ouvrages publics et installations d'intérêt général	L.123-1-5-8°	L.151-41 1°, 2° et 3°
Emplacement réservé pour mixité sociale	L.123-1-5-8°	L.151-41 4°
Servitude de mixité sociale	L.123-1-5-16°	L.151-15
Périmètre de renouvellement urbain	L.123-1-5-10°	L.151-10
Espace Boisé Classé	L.130-1	L.113-1

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les Servitudes d'Utilité Publique

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont tenues de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Saint-Maurice de Gourdans figurant en annexe du PLU.

2. Les règles générales 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-Maurice de Gourdans 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 secteur 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 quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». 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 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 ». Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PÉRIMÈTRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

1. Les périmètres couverts par le droit de préemption urbain :

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

2. Les emplacements réservés :

Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1-5-8° ont été délimités sur le plan et repérés par un numéro. Leur destination et leur bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

3. La mixité sociale

Le PLU de Saint-Maurice de Gourdans a mis en place un outil pour favoriser la mixité sociale :

▪ **DES SECTEURS DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-16 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 logement social (locatif ou accession).

▪ **DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-2-B DU CODE DE L'URBANISME**

Dans ces secteurs, des programmes de logement sont définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Des espaces boisés classés (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. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

5. Des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 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, de boisements, de bosquets, d'arbres isolés, de 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, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. Leur abattage est admis pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

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. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

6. Des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 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.

De plus, en application de l'article R 421-28 e 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. 123-1-5-7°.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, ainsi que le déplacement des éléments patrimoniaux, sont possibles mais doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de l'élément protégé.

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 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 GÉNÉRALES APPLICABLES DANS TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

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

1. Réglementation des accès

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. En application de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que le financement des travaux sur le domaine public nécessaires aux équipements propres d'une opération est exigible du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme liée à l'opération par l'autorité qui délivre l'autorisation.

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.

3. Clôtures

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.

Par délibération du conseil municipal, une déclaration préalable est nécessaire pour toute édification de clôture.

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.

4. Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles : L'article L. 111.3 du code rural (loi SRU du 13 décembre 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 ».

5. Plan de Prévention des Risques naturels

La commune de Saint-Maurice de Gourdans est située dans un périmètre de prévention des risques naturels relatif aux inondations par le Rhône et l'Ain, approuvé le 12 janvier 2005.

Le plan du zonage réglementaire et le règlement sont servitudes d'utilité publique et sont annexés au présent PLU.

6. Sismicité

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 3, modéré, au vu du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

ARTICLE 7. DÉFINITION DE LA HAUTEUR

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.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux secteurs anciens du village et du hameau de Pollet, où le bâti traditionnel est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend un **secteur Uaa** correspondant au centre village et à la route de la Charrière.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'équipements publics, de commerces et de services et d'activités économiques non nuisantes.

La zone Ua comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

Une partie de la zone Ua est concernée par le **périmètre de protection** aux abords de l'église de Saint Maurice, classée **Monument Historique**.

La zone Ua est concernée par :

- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude ne concerne pas la zone Ua du hameau de Pollet.
- Des **emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement** au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme.
- Une **servitude de renouvellement urbain** sur certains bâtiments au titre de l'article L123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme.
- Un **linéaire de protection du commerce et des services de proximité** dans le centre village et à Pollet au titre de l'article L 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**. Les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans cette orientation.

ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (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 terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le changement de destination en vue d'une habitation ou d'un garage, des surfaces affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée situées sur les linéaires de protection du commerce et des services repérés sur le plan de zonage.
- 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.
- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement et aux prescriptions figurant au titre VI du présent règlement.

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sont notamment admis :

- **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 : boulangeries, laveries, drogueries, 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.
- **Les entrepôts** à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone.
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole** à condition que le siège d'exploitation soit déjà existant dans la zone ou dans une zone limitrophe, à condition que la parcelle soit contiguë à celle où est implanté le siège d'exploitation.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale :

En application de l'article L.123-1-5-16° 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 locatifs sociaux ou en accession sociale. Cette disposition ne concerne pas la zone Ua du hameau de Pollet.

En application de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme, des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale sont définis dans la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

2.3. Conditions liées à l'orientation d'aménagement et de programmation :

A l'intérieur des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation figurant par sur le document graphique du règlement, les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

2.4. Conditions liées à la servitude renouvellement urbain :

Dans le secteur de renouvellement urbain défini en application de l'article L. 123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme et identifié sur le document graphique, la délivrance des permis de construire ou d'aménager est subordonnée à la démolition du bâtiment. Dans l'attente de la réalisation de l'opération, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU.

2.5. Conditions en faveur du commerce, des services et de l'artisanat de proximité au titre de l'article

L 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme:

Sur les linéaires de protection du commerce et des services repérés sur le plan de zonage, le changement de destination des rez de chaussée est autorisé dans la mesure où la destination projetée est soit commerciale, soit de bureau ou artisanale.

2.6. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément 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 (article R 421-23 h).

ARTICLE Ua 3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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 (article 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 considérée 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 d'impossibilité au vue de la configuration de la parcelle et de l'implantation des bâtiments et si le portails automatisés ne nécessite pas l'arrêt des véhicules sur la chaussée avant de les franchir, une implantation sur limite de propriété peut être admise.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les accès aux opérations devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

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 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 Ua 4. DESERTE PAR LES RÉSEAUX

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-Maurice de Gourdans 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, article 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 :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

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 par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

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.

4.4.Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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. Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :

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

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,5 m de hauteur et dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Tout bâtiment doit être implanté soit :

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

Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum des voies, à compter de la bordure interne du bassin.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites notamment pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes au règlement du PLU.
- 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 SÉPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Dispositions générales

L'implantation des bâtiments doit se réaliser :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 2 mètres minimum des limites séparatives, à compter de la bordure interne du bassin.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites notamment pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes au règlement du PLU.
- 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 MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Ua9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol 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. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur Uaa, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Dans le reste la zone Ua, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,40.

ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement.

Dans le **secteur Uaa**, la hauteur des constructions est limitée à **10 mètres**.

Dans le **reste de la zone Ua**, la hauteur des constructions est limitée à **7 mètres**.

10.2. Disposition particulière

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.

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. » (Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

■ **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.

■ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et 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 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) 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 traditionnelle 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, etc... Les façades doivent être enduites sans délai après leur achèvement. 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, AVANÇÉES DE TOITURE ET LINTEAUX**

Les auvents et les 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, POMPE A CHALEUR.....)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

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.

▪ **LES CLÔTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une haie.
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage. En limite avec la zone agricole ou naturelle, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m.
- Soit d'un mur plein, uniquement sur la limite séparative.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures maçonnées 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 PISCINES**

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

11.3. Réhabilitation 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, éléments d'angle, volets, débords 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, passe de toit...) soient préservées.

11.4. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 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 particulière

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 RÉALISATION EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement. Pour les logements de 150 m² ou plus de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement minimum par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, à condition que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Pour toute opération comportant 4 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs doivent en outre être créées, à raison d'1 place de stationnement visiteur minimum par tranche de 2 logements (arrondi à l'unité inférieure).

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.

Obligations en matière de stationnement pour les vélos : pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

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

13.1. Espaces libres

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

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

Est considéré comme un espace vert de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les toitures et façades végétalisées.

Pour tous projets de construction (y compris annexes à l'habitation et piscines), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% minimum du terrain d'assiette du projet, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Pour les projets de réhabilitation ou d'extension de constructions situées sur un tènement comprenant une surface d'espace vert de pleine terre inférieure à 20% de sa surface, il pourra être imposé le maintien des surfaces de pleine terre existantes.

13.2. Plantations

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Rappel :

Les plantations doivent respecter les dispositions de l'**article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Caractère de la zone

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

La zone Ub comprend plusieurs secteurs :

- Secteurs Uba, correspondant à des secteurs situés dans la balme.
- Secteur Ubc, correspondant à un secteur du centre village destiné à de l'habitat collectif.

La zone Ub comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

Une partie de la zone Ub est concernée par le **périmètre de protection** aux abords de l'église de Saint Maurice, classée **Monument Historique**.

La zone Ub et les secteurs Uba et Ubc sont concernés par :

- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude ne concerne pas les zones Ub et Uba de Pollet.
- Une **servitude de renouvellement urbain** sur des bâtiments au titre de l'article L123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**. Les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans cette orientation.

La zone Ub est concernée par des **risques technologiques** aux abords de la canalisation de gaz.

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 inconvénients (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 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.
- La démolition des constructions identifiées comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement.

Sont interdits en plus, dans le secteur Uba :

- Toutes les constructions ou installations exceptées les constructions de moins de 20m² de surface de plancher et les piscines.

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

2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes dans la zone Ub :

- **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 : boulangeries, laveries, drogueries, 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.
- **Les entrepôts** à condition qu'ils accompagnent un bâtiment d'activités déjà existant dans la zone.
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole** à condition que le siège d'exploitation soit déjà existant dans la zone ou dans une zone limitrophe, à condition que la parcelle soit contiguë à celle où est implanté le siège d'exploitation.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** à condition d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. Condition liée à la réalisation des objectifs de mixité sociale :

En application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme :

- **Dans la zone Ub** (excepté la zone Ub de Pollet), les opérations de construction à usage d'habitation comprenant plus de 4 logements, devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.
- **Dans la zone Ubc**, les opérations de construction à usage d'habitation comprenant plus de 4 logements, devront comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

2.3. Condition liée à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément 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 (article R.421-23 h).

2.4. Condition liée à l'orientation d'aménagement et de programmation :

A l'intérieur des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation figurant par sur le document graphique du règlement, les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

2.5. Condition de construction dans le secteur Uba :

En raison de la nature des terrains (balme), seules les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines sont admises dans le secteur Uba.

2.6. Condition liée à la prise en compte des risques technologiques :

Aux abords des canalisations de transport et de distribution de gaz, les projets doivent respecter des prescriptions fixées par le concessionnaire et figurant dans les annexes du PLU.

2.7. Conditions liées à la servitude renouvellement urbain :

Dans les secteurs de renouvellement urbain défini en application de l'article L. 123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le document graphique, la délivrance des permis de construire ou d'aménager est subordonnée à la démolition des bâtiments. Dans l'attente de la réalisation de l'opération d'ensemble, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

ARTICLE Ub3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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 (article 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 considérée 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 d'impossibilité au vue de la configuration de la parcelle et de l'implantation des bâtiments, et si le portails automatisés ne nécessite pas l'arrêt des véhicules sur la chaussée avant de les franchir, une implantation sur limite de propriété peut être admise.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les accès aux opérations devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

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 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.

- Les voies nouvelles doivent se connecter aux voies publiques existantes. Lorsqu'elles se terminent en impasse et si elles sont destinées à desservir plus de 2 lots, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Ub4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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-Maurice de Gourdans 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.

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, article 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 :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

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 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.

4.4.Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE Ub6. 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. Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :

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

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,5 m de hauteur et dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Tout bâtiment doit être implanté soit :

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

Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 3 mètres minimum des voies, à compter de la bordure interne du bassin.

6.3. Dispositions particulières

- 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.
- Dans les secteurs concernés par le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation « Coeur de village », les implantations des constructions devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité. (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE Ub7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de chaque constructions.

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des bâtiments doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si :
 - elles s'adosent à une construction existante implantée sur ladite limite.
 - ou si leur hauteur est inférieure à 3,50 m, à condition de ne pas excéder une longueur de 10 m le long de cette limite (longueur comptée hors débords de toiture, dans la limite de 1 m de dépassement cumulé de part et d'autre de la construction).
- Les piscines doivent être implantées suivant un recul de 2 mètres minimum des limites séparatives, à compter de la bordure interne du bassin.

7.3. Dispositions particulières

- 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.
- Dans les secteurs concernés par le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation « Coeur de village », les implantations des constructions devront respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité. (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE Ub8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol 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. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30.

ARTICLE Ub10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

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

Dans le secteur Ubc, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Ub11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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. » (Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

■ 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 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 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) 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 traditionnelle 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, etc...

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

■ LES AUVENTS, AVANÇÉES 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)**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée.

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

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

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.

▪ **LES CLÔTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une haie.
- Soit d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage. En limite avec la zone agricole ou naturelle, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m.
- Soit d'un mur plein, uniquement sur la limite séparative.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) 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 PISCINES**

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

11.3. Réhabilitation 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, éléments d'angle, volets, débords 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, passe de toit...) soient préservées.

11.4. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 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 particulière

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 RÉALISATION EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement. Pour les logements de 150 m² ou plus de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement minimum par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, à condition que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Pour toute opération comportant 4 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs doivent en outre être créées, à raison d'1 place de stationnement visiteur minimum par tranche de 2 logements (arrondi à l'unité inférieure).

Dans le secteur Ubc, les stationnements doivent être intégrés au bâtiment (enterrés, semi-enterrés ou en rez de chaussée).

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.

Obligations en matière de stationnement pour les vélos : pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

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

13.1. Espaces libres

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

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

Est considéré comme un espace vert de pleine terre un espace végétalisé, en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les toitures et façades végétalisées.

Pour tous projets de construction (y compris annexes à l'habitation et piscines), les espaces verts de pleine terre doivent représenter 30% minimum du terrain d'assiette du projet, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. Pour les projets de réhabilitation ou d'extension de constructions situées sur un tènement comprenant une surface d'espace vert de pleine terre inférieure à 30% de sa surface, il pourra être imposé le maintien des surfaces de pleine terre existantes.

Pour les opérations d'aménagement de plus de 4 logements :

- une aire de jeux doit être prévue,
- les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords communs (bassin de rétention ou bassin d'infiltration), sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

13.2. Espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

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. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

13.3. Plantations

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres, à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone **Ue** correspond à un secteur du centre village principalement dédié aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Ue comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

Une partie de la zone Ue est concernée par le **périmètre de protection** aux abords de l'église de Saint-Maurice, classée **Monument Historique**.

La zone Ue comprend :

- un secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.
- un secteur de « **commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires** » dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme.
- une **servitude de renouvellement urbain** sur certains bâtiments au titre de l'article L123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'habitation en rez-de-chaussée sur le secteur faisant l'objet de la prescription intitulée « commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires » repéré sur le plan de zonage.
- 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 du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement.

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 constructions destinées à l'habitat** à condition de répondre aux objectifs de mixité sociale.
- **Les constructions à usage commercial ou artisanal** (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 : boulangeries, laveries, drogueries, 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.
- 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.

2.2. Condition liée à la réalisation des objectifs de mixité sociale :

En application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation devront comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

2.3. Condition en faveur du commerce, des services et de l'artisanat de proximité :

En application de l'article L. 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme :

- les opérations de construction à usage d'habitation situées dans le périmètre intitulé « commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires » repéré sur le plan de zonage, devront comporter obligatoirement en rez-de-chaussée des commerces ou des services.

2.4. Condition liée à l'orientation d'aménagement et de programmation :

A l'intérieur des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation figurant par sur le document graphique du règlement, les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

2.5. Condition liée à la servitude renouvellement urbain :

Dans le secteur de renouvellement urbain défini en application de l'article L. 123-1-5-10° du Code de l'Urbanisme et identifié sur le document graphique, la délivrance des permis de construire ou d'aménager est subordonnée à la démolition du bâtiment. Dans l'attente de la réalisation de l'opération, est autorisée, l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

2.6. Condition liée à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément 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 (article R 421-23 h)

ARTICLE Ue3. ACCÈS ET VOIRIE

A l'intérieur des secteurs concernés par une orientation d'aménagement figurant sur le document graphique du règlement, la desserte des constructions, devra se conformer aux orientations d'aménagement définies au PLU (pièce n° 3 du PLU).

3.1. Accès

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 (article 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 considérée 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 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 RÉSEAUX

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-Maurice de Gourdans 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, article 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 :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

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 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.

4.4.Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs.

ARTICLE Ue5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Ue7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Ue8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres limites doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **10 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Ue11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 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 RÉALISATION EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions 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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement minimum par logement. Pour les logements de 150 m² ou plus de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement minimum par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il n'est pas exigé de places de stationnement en cas d'extension des constructions existantes, à condition que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

Pour toute opération comportant 4 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs doivent en outre être créées, à raison d'1 place de stationnement visiteur minimum par tranche de 2 logements (arrondi à l'unité inférieure).

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.

Obligations en matière de stationnement pour les vélos : pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des vélos**. Les surfaces affectées au stationnement des vélos doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone **UL** correspond au clos municipal. Cette zone est principalement dédiée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE UL1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées en article 2.

ARTICLE UL2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises :

- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'être liées aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation permettant d'assurer le gardiennage du site. Leur surface de plancher est limitée à 100 m².
- 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.

ARTICLE UL3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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 (article 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).

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 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 UL4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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-Maurice de Gourdans 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, article 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 :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

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 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 UL5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :

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

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au delà de 3,5 m de hauteur et dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Tout bâtiment doit être implanté au minimum :

- à 10 m par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- à 10 m par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.3. Dispositions particulières

- 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 UL7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Disposition générale

L'implantation des bâtiments doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

7.3. Dispositions particulières

- 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 UL8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UL9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **12 mètres**.

ARTICLE UL11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

ARTICLE UL12. LES OBLIGATIONS DE RÉALISATION EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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, des visiteurs et des usagers.

ARTICLE UL13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux

Caractère de la zone

La zone **Ux**, située à Pollet, est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles ou de services.

La zone Ux comprend 2 secteurs :

- le secteur **Uxa**, situé au lieu-dit « Le Devant », correspond à une activité artisanale (charpente / menuiserie) qu'il convient de maintenir ;
- le secteur **Uxb**, en limite avec la commune de Loyettes, sur la rive gauche de la rivière d'Ain.

ARTICLE Ux1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone Ux (secteurs Uxa et Uxb compris) :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'habitat.
- 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).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En outre, dans le **secteur Uxa**, sont interdites les constructions destinées à l'industrie.

ARTICLE Ux2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises dans toute la zone Ux (secteurs Uxa et Uxb compris) :

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux entrepôts et aux bureaux.
- 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 doivent se faire à l'intérieur des tenements fonciers.

Les constructions à usage industriel sont autorisées uniquement dans la **zone Ux** et le **secteur Uxb**.

3.1. Accès

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 (article 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).

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 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 Ux4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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-Maurice de Gourdans 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.

Dans le secteur Uxb, en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage 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, article 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.

Dans le secteur Uxb, dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou d'hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourdeur et d'un séparateur à hydrocarbures est obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

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 Ux5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE Ux6. 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. Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :

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

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

À l'exception du secteur Uxb, tout bâtiment doit être implanté au minimum :

- à 10 m par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- à 10 m par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Dans le **secteur Uxb**, tout bâtiment doit être implanté au minimum à 5 m des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

6.3. Dispositions particulières

- 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 Ux7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Dispositions générales

À l'exception du secteur Uxb, l'implantation des bâtiments doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Dans le **secteur Uxb**, l'implantation des bâtiments doit se réaliser :

- soit en respectant un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- soit en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur.
- Soit sur la limite séparative, en continuité d'un bâtiment existant déjà implanté sur la limite, si toutes les dispositions concernant la non propagation des flammes en cas d'incendie sont par ailleurs mises en place.

7.3. Dispositions particulières

- 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 Ux8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À l'exception du secteur Uxb, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

Dans le **secteur Uxb**, il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété.

ARTICLE Ux9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol 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. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

À l'exception du secteur Uxb, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Dans le **secteur Uxb**, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,70.

ARTICLE Ux10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

ARTICLE Ux12. LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos correspondant aux besoins des constructions 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.

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 Ux13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le **secteur Uxb**, 4 arbres de haute tige doivent être plantés par tranche entière de 1 000 m² de surface de terrain.

ARTICLE Ux14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère de la zone

Les zones 2AU correspondent à deux secteurs, non équipés, situés à proximité du centre bourg :

- le secteur « Sous le Donnier » au Sud Ouest du bourg
- le secteur « Cachet-Ravière » au Nord Est du bourg.

Ces zones sont actuellement inconstructibles. Elles seront dédiées à une urbanisation future à vocation d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation sera possible après une procédure de modification du PLU.

Elles font toutes deux l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure sur le document graphique, et la commune a engagé des études pré opérationnelles sur ces secteurs.

ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions seront autorisées après une procédure de modification (ou de révision) du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera conditionnée à la réalisation d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies.

2.2. Constructions et installations autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des voiries et des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement de programmation.
- Les plantations en vue d'un éventuel pré verdissement du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

2.3. Constructions et installations autorisées après l'ouverture à l'urbanisation :

A condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, des critères en terme de performance énergétique et en terme de mixité, les constructions suivantes seront admises :

- Les habitations,
- Les activités, qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, services, artisanat)
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif participant à l'intérêt général

3.1. Accès

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 (article 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).

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 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 accès doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 :

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.

▪ EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Un système de collecte et stockage temporaire des eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone aménagée sera mis en place sous la responsabilité de l'aménageur et en conformité avec la législation. Il sera dûment dimensionné pour permettre un rejet vers le milieu naturel souterrain (infiltration vers la nappe) ou superficiel (rejet au fossé) n'excédant pas le débit de pointe « naturel » de la zone avant son aménagement.

4.3. Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE 2AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Tout bâtiment devra être implanté suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

ARTICLE 2AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout bâtiment devra respecter un recul d'implantation entre tout point du bâtiment jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3m.

ARTICLE 2AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUb 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

ARTICLE 2AU 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère 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 d'une zone où seules sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole¹ et 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.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **des secteurs habités « Ah »**, correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole).
- **un secteur habité et protégé « Ahp »** correspondant au château de Pollet
- **des secteurs de protection paysagère « Ap »**, correspondant à un secteur sous Pollet pour protéger la silhouette du hameau et un secteur à proximité du centre bourg, dans lesquels toutes nouvelles constructions ou bâtiments techniques nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont interdites.

La zone A comprend des **éléments du patrimoine** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser.

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) et un secteur de captage.

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).

¹Définition de l'activité agricole selon le code rural et de la pêche maritime (Article L311-1) :

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

ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article A2 du présent règlement sont interdites et notamment :

- Les terrains de camping et de caravanning ,
- 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...),
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions,
- Le changement de destination des constructions existantes sauf en zones Ah et Ahp,
- Toutes nouvelles constructions ou installations, bâtiments techniques agricoles, aires de stockage d'engrais et produits phytosanitaires dans les secteurs concernés par des périmètres de protection de captages d'eau potable,
- Les aires de stationnement,
- La destruction des éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 11 et 13 du présent règlement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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 la zone A :

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 25m environ et 100m maximum pour les activités d'élevage) 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 nécessaires 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 implantées à proximité de celui-ci.
- **L'aménagement d'un bâti existant pour l'activité d'agritourisme**, nécessaire à l'exploitation agricole à condition :
 - qu'elle dépende d'une exploitation agricole existante, ou réalisée dans le cadre d'une création d'exploitation aidée
 - qu'elle reste une activité accessoire, en complément du revenu agricole,
 - que les surfaces agritouristiques soient aménagées dans un bâti existant, sans extension du volume

L'agritourisme 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...)

- **Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe**, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'exploitation agricole et accessoires à celle-ci.
- **Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20m²**, 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,...). 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.

2.3. Dans les secteurs « Ah », 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** après travaux y compris l'existant, et 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 de surface de plancher** 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** 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 des constructions 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 25m environ).
- 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, 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 secteurs « Ahp » sont admis :

- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite du volume existant sans extension et à condition cumulative :
 - de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, des bâtiments à armature métallique, et des bâtiments d'élevage industriel.
 - et d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

- Les annexes des constructions 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 25m environ).
- Les piscines, à conditions d'être liées au logement admis.

2.5. Dans les secteurs « Ap » sont 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.

2.6. Dans les zones de protection de captage sont admis :

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

2.7. Condition liée à 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 liée à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément 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 (article R.421-23 h).

ARTICLE A3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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 considérée 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.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et les sentiers touristiques

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 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.

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-Maurice de Gourdans 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.

Dans le **secteur Ahp**, le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement 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, article 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 :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

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 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 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. Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :

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

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Disposition générale

L'implantation des constructions doit se réaliser à **10 m** au moins de l'alignement des voies.

6.3. Dispositions particulières

- 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 A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Disposition générale

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

7.3. Dispositions particulières

- L'implantation en limite séparative peut être admise pour l'extension limitée des constructions existantes ou ne respectant pas la règle prévue.
- 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 MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol 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. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

9.1. Disposition générale

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

9.2. Dans les secteurs Ah :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 20%.

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée à :

- 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 12 m pour les bâtiments à usage agricole,
- 3,5 m pour les abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole).

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour :

- les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone (silos ...),
- 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappels

« 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **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 minimum 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.

▪ **VOLUME**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les extensions du bâti existant, lorsqu'elles sont rendues possibles par le présent règlement, doivent respecter l'harmonie des proportions de la construction initiale.

▪ **MATÉRIAUX ET COULEURS**

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

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

Le choix des matériaux doit être fait pour réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière et garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. On privilégiera les couleurs neutres comme le bronze, en évitant les gammes de verts vif étrangères aux teintes du paysage naturel ainsi que le blanc.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur le bâti. Il est interdit au sol. 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 dispositions particulières 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 parqués non liés à une exploitation

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 repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 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 particulière

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

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

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 mètres.

ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité paysagère des sites et de la sensibilité écologique des milieux.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **des secteurs protégés « Np »**, correspondant à des secteurs présentant une grande valeur naturaliste : les deux sites Natura 2000 Vallée de l'Ain et steppes de la Valbonne, les ZNIEFF de type 1, l'étang au Nord de la commune ainsi que des zones humides classées en zone **Npzh** permettant de les identifier et d'assurer leur protection.
Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.
- **des secteurs « Nl »** correspondant aux campings autorisés et à des équipements de sport et de loisirs appartenant à la commune.
- **un secteur « Ne »** correspondant à la station d'épuration communale.
- **des secteurs habités « Nh »** correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité naturelle ou forestière)

La zone N comprend des **éléments du patrimoine identifiés** pour leur valeur identitaire et patrimoniale **au titre de l'article L. 123-1-5-7°** du Code de l'Urbanisme, 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 bleue 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).

ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans toutes les zones N et leurs sous secteurs, toutes les occupations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article N2 du présent règlement 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.
- 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 du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement.

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Conditions générales :

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.

2.1.1 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 20m², 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

2.1.2. Dans les secteurs « Np » et « Npzh »:

Sont autorisés les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements, les équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition de :

- ne pas compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, faune et flore.
- ne pas porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides, notamment les affouillements et les remblaiements, l'assèchement et le drainage.

2.1.3. Dans les secteurs « Nh » sont admis :

- L'extension dans la limite **150 m² de surface de plancher** après travaux, des constructions existantes à vocation d'habitation dont l'emprise au sol minimum est de **80 m²** à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- 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** 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 des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que leur surface n'excède pas 20 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25m).
- Les piscines, à conditions d'être liées au logement existant ou 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.

2.1.4. Dans les secteurs « NL » sont admis :

- Les aires de jeux et de sports,
- Les aires de stationnement,
- 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.

2.1.5. Dans le secteur « Ne » sont admis :

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

2.2. Condition liée à 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.

2.3. Condition liée à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément 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 (article R.421-23 h).

ARTICLE N3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

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).

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 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 RÉSEAUX

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-Maurice de Gourdans 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, article 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 :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

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 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 N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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. Elles s'appliquent en tout point de chaque construction, à compter :

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

Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Disposition générale

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

6.3. Dispositions particulières

- 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 SÉPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales). Elles s'appliquent en tout point de chaque construction.

Les débords de toiture, admis uniquement à l'intérieur des limites parcellaires du terrain d'assiette du projet, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

7.2. Disposition générale

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation entre tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

7.3. Dispositions particulières

- 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 MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol 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. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

9.1. Disposition générale

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

9.2. Dans les secteurs Nh :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 20%.

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **10 m** pour les bâtiments à usage forestier,
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués non liés à une exploitation.

10.2. Disposition particulière

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappels

« 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 R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **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 minimum 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.

▪ **VOLUME**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les extensions du bâti existant, lorsqu'elles sont rendues possibles par le présent règlement, doivent respecter l'harmonie des proportions de la construction initiale.

▪ **MATÉRIAUX ET COULEURS**

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

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

Le choix des matériaux doit être fait pour réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière et garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. On privilégiera les couleurs neutres comme le bronze, en évitant les gammes de verts vif étrangères aux teintes du paysage naturel ainsi que le blanc.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur le bâti. Il est interdit au sol. 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 parqués non liés à une exploitation

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 repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 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 particulière

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

- Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.
- 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 mètres.

ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

TITRE VI :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE
L'ARTICLE L. 123-1-5-7°**

●●● Dispositions générales

L'article L. 123-1-5 7° 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

●●● Conséquences de l'identification au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments identifiés, au titre de l'article L. 123-1-5 7°, est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Leur déplacement est autorisé (notamment pour les croix).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application du 7° de l'article L. 123-1-5, sont soumis à déclaration préalable.

●●● Liste des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

N°	Objet	Localisation
A	Croix	Route de la Charrière / Chemin des Granges
B	Croix	Chemin de la Forêt / Chemin des Granges
C	Croix	A l'arrière de l'église de Saint Maurice
D	Croix	Chemin du Seillon / Route de Saint Jean
E	Croix	Square de l'Orme
F	Croix	Chemin de la Rivoire / Chemin de Montobert
G	Croix	Chemin du Zonchet / Chemin de la Prairie
H	Croix	Chemin de la Place / Chemin de la Côte Pollet
I	Croix	Église de Pollet
J	Puits	Pollet château
K	Puits	Impasse Fort Jannot
L	Puits	Route de Pollet / chemin de Careys
M	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU	
N	Puits	Chemin Fort Jannot / Chemin de Montobert
O	Puits	Route de la Charrière - CCA
P	Puits	Route de la Charrière
Q	Four	chemin du Noyant
R	Four municipal	Port Galland
S	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU	
T	SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU	
U	Bâtiment remarquable	Le château de Pollet
V	Bâtiment remarquable	La chapelle du château de Pollet
W	Petit édifice	Édifice derrière CCA
X	Porte / Portail	Porte de la cure
Y	Porte / Portail	Grille et porte du château de Pollet
Z	Four	Route de la Charrière