DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Règlement écrit 2025
après la Révision avec examen conjoint

Vu pour rester annexé à ma délibération
du 31 janvier 2025
Le maire,
Mireille Mornay

MAIRIE DE COURMANGOUX 01370 - AIN

Approuvé le 7 mars 2014
Modification simplifiée n°1 le 5 mai 2017
Mise à jour n°1 le 1er juillet 2017
Mise à jour n°2 le 19 mars 2018
Modification simplifié n°2 le 15 mars 2024

Révision avec examen conjoint le 31/01/2025

Agnès Dally Martin - *Etudes d'Urbanisme* - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 - adallymartin@gmail.com

ECOTOPE
Flore Faune

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES page 3

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES page 7

I – Dispositions applicables à la zone UA page 8

II – Dispositions applicables à la zone UB page 17

CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) page 25

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) page 34

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) page 44

ANNEXES - Définitions page 55

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :

  - ♦ Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - ♦ Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
  - ♦ Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
  - ♦ Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :

  - ♦ Article L 122-1 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
  - ♦ Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  - ♦ Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
  - ♦ Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

  - * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - * les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - * le sursis à statuer,
  - * le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement : Zones UA et zones UB

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1 AU et zones 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A **avec le secteur A1**

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nj, Nl, Np et **Np1**.

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

- Le plan Local d'Urbanisme **délimite** également :

* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

* Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (îlots bâtis intéressants, bâtiments intéressants isolés, éléments boisés (haies, arbres), zones de murgiers-murets-haies)

* **Les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**

* Une trame relative à la diversité et la mixité de l'habitat : utilisation des articles L 123-1-5-16 et L 123-2 b du code de l'urbanisme (trames superposées sur le plan de zonage)

* Des secteurs avec une trame « risques d'inondation » au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme

* Un secteur avec une trame « carrière » au titre de l'article R 123-11 c du code de l'urbanisme

* **Les bâtiments désignés au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme (changement de destination possible).**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

• Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :

* lotissements
* terrains de camping,
* parcs résidentiels de loisirs,
* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
* aménagement d'un golf,
* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
* affouillements et exhaussements des sols.

• Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1-5 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

• Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

• Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).

• Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (voir ci-après).

• En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, peut être également autorisée, sauf dispositions contraires du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques initiales de ce bâtiment.

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

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

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

ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DU PRESENT REGLEMENT

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.
De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

ARTICLE 8 - PROTECTION DES ESPECES PROTEGEES

Le Règlement écrit renvoie à la réglementation visant la préservation des espèces protégées, notamment en cas de rénovation des bâtiments avec ou sans changement de destination. Cette rénovation pourrait priver les différentes espèces animales concernées d'habitats essentiels dans leur cycle de vie (oiseaux, chauves-souris, etc ...)
Espèces protégées au titre du code de l'environnement : la réglementation interdit de leur porter atteinte ainsi que de détruire leurs gîtes.
Il est donc utile de trouver des solutions tels que, par exemple, la pose de gites pour hirondelles, chauves-souris, chouettes effraies.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 du code de l'urbanisme :
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Courmangoux, les zones U recouvrent les parties urbaines, mais avec deux indices pour distinguer des tissus urbains différents :

- La zone UA pour les cœurs de village (bâti ancien caractéristique)
- La zone UB pour les quartiers périphériques des trois pôles bâtis que sont Courmangoux, Roissiat et Chevignat.

Ces zones U sont équipées des réseaux publics.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement dans certains secteurs.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les cœurs de village à Courmangoux, Roisslat, Chevignat, La Courbatière et la Teppe.

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

Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone UA est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre notamment des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

Elle est concernée par une trame indiquant l'utilisation de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour des îlots identifiés pour leur intérêt.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à proximité de la canalisation de transport de gaz naturel, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (ELS).

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

- Les réutilisations de constructions existantes, les constructions, et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

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

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées (éventuels) doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

❖ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies (existant ou à créer) ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

♦ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 15 m2.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (R+2).
- En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

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

Les divers projets doivent tenir compte de leur environnement paysager en s'inspirant des fiches de recommandations architecturales et du nuancier de la charte chromatique du Revermont qui sont positionnées en annexe de ce Règlement.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale, identifiée par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur :

- ♣ architecture particulière,
- ♣ avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois,
- ♣ escaliers extérieurs,
- ♣ proportions des ouvertures,
- ♣ aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- ♣ couvertures,
- ♣ aspects des façades,
- ♣ etc ....

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

❖ Implantation et volume :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, alignements, ouvertures ...

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ Couvertures :

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou demi-rondes de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, puits de lumière, les équipements publics selon le contexte, etc ....

  Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 40 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'équipements publics, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les constructions isolées dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 30 m², mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

- Terrasses intégrées à la toiture : les terrasses peuvent être acceptées à condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture.

- Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

❖ Eléments de surface :

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement (voir le nuancier en mairie).

- Les murs en parpaings à nu doivent être enduits.

- Les enduits :

  Ils peuvent être traités soit :
  - ✓ Avec un aspect de mortier, à base de chaux, teinté dans les tons prescrits par le nuancier de la mairie, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans « dessiner » sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrements de baies, chaînes d'angle).
  - ✓ Avec un aspect d'enduit lisse (peint ou non) dans les tons du nuancier de la mairie.

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les murs pourront présenter un aspect de pierres jointées au mortier, à base de chaux, teinté dans les tons du nuancier de la mairie.

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Percements :**

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

✓ les percements anciens participant au caractère de la façade seront conservés ou restaurés.

✓ les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.

❖ **Menuiseries extérieures :**

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

✓ Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas apparent, que les lames soient de couleurs sombres et que des volets fixes soient posés en façade.

✓ Les portes d'entrée anciennes existantes doivent être conservées et restaurées car elles contribuent à personnaliser et à embellir les façades. Lorsqu'une réfection est indispensable, il est nécessaire de s'inspirer des modèles anciens.

❖ **Garde-corps et ferrures :**

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

✓ les modèles anciens encore en place doivent être conservés ou reproduits.

✓ les créations éventuelles devront s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples : barreaudage vertical en fer plein maintenu par deux ou trois lisses horizontales.

❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures doivent être constituées :
  - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

- Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie, y compris les constructions bois ou de type chalet. Dans ce cas, l'aspect des constructions est analysé au regard de son intégration dans l'environnement.
* Les serres et capteurs solaires en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement (intérieures ou extérieures au logement).

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

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOIEMENTS

- **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre

l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

- **Plantations :**

  ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

  ✓ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.

  ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

- **Espaces libres communs :**
  Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB circonscrit les quartiers périphériques des noyaux anciens de Courmangoux, Roissiat et Chevignat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Comme la zone UA, la zone UB est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à proximité de la canalisation de transport de gaz naturel, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (ELS).

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

- Les réutilisations de constructions existantes, les constructions, et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

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

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres minimum).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

❖ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

  * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

  * pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

  * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

  * en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de sécurité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

- L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 15 m2.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

- En cas de réhabilitation, aménagement, extension du bâti existant de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle de ce bâtiment existant.

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

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

Les divers projets doivent tenir compte de leur environnement paysager en s'inspirant des fiches de recommandations architecturales et du nuancier de la charte chromatique du Revermont qui sont positionnées en annexe de ce Règlement.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ **Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les enrochements ne sont admis que s'ils sont nécessaires à la construction et à condition d'être conçus en dégradé, et avec une intégration paysagère (hauteur, dimensions, volumes des pierres utilisées).

❖ **Couvertures :**

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou demi-rondes de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, puits de lumière, les équipements publics selon le contexte, etc ....

- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 40 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'équipements publics, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les constructions isolées dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 30 m², mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour les vérandas.

❖ **Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- Les murs en parpaings à nu doivent être enduits.

- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir le nuancier en mairie).

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangère à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures doivent être constituées :
  - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

- Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie, y compris les constructions bois ou de type chalet. Dans ce cas, l'aspect des constructions est analysé au regard de son intégration dans l'environnement.
* Les serres et capteurs solaires en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement (intérieures ou extérieures au logement).
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

- **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

- **Plantations :**

✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

- ✓ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

- **Espaces libres communs :**
  Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Au titre de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

Les nouvelles opérations doivent comporter des logements locatifs aidés :

- ♣ Dans les zones 1AU (emplacement au titre de l'art. L 123-2 b) : chacune des zones 1AU supérieures à 1 500 m2 devra comporter un logement social
- ♣ Dans les zones 2AU : au moins 15% (art. L 123-1-5-16).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les opérations d'ensemble à vocation économique
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

♦ la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes à proximité de la canalisation de transport de gaz naturel, dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux - 185 m de part et d'autre de la canalisation).

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ Dans la zone 1 AU :

♦ Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

♦ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- elle doit présenter un schéma d'aménagement conforme aux Orientations d'aménagement et de programmation.

❖ Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

2 – Conditions générales :

- Les constructions à usage artisanal et de commerce, et les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- Dans les zones 1AU (couvertes par un emplacement au titre de l'art. L 123-2 b), chacune des opérations de construction devra comporter un logement social.

- **Sont seuls admis en zone 2 AU :**

  * les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
  * les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

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

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres minimum).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un puits perdu.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ **Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies (existant ou à créer) ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

♦ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 15 m2.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (R+2).

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

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

Les divers projets doivent tenir compte de leur environnement paysager en s'inspirant des fiches de recommandations architecturales et du nuancier de la charte chromatique du Revermont qui sont positionnées en annexe de ce Règlement.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ **Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ **Couvertures :**

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou demi-rondes de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, puits de lumière, les équipements publics selon le contexte, etc ....

- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 40 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'équipements publics, d'annexe ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les constructions isolées dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 30 m², mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

❖ Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- Les murs en parpaings à nu doivent être enduits.

- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir le nuancier en mairie).

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures doivent être constituées :
  - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

- Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie, y compris les constructions bois ou de type chalet. Dans ce cas, l'aspect des constructions est analysé au regard de son intégration dans l'environnement.
* Les serres et capteurs solaires en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement (intérieures ou extérieures au logement).

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

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

- **Plantations :**

✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

✓ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille, lilas ...). La variété dans la composition est recommandée.

✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

- **Espaces libres communs :**
  Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R 123-7 du code de l'urbanisme :
Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments par l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (boisements ...).

Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend un secteur A1 qui circonscrit les ZNIEFF de type 1.

Certains bâtiments sont désignés au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme (changement de destination possible).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions, autres que celles mentionnées à l'article A 2

- Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à proximité des canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (ELS).

- Au sein des zones humides (repérage sur le plan de zonage), sont strictement interdits les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement des zones humides repérées.

- **Les changements de destination des dépendances actuelles** (date d'approbation du PLU) à usage de stationnement et d'abris d'une surface au sol inférieure ou égale à 15 m2.

- **L'extension ou la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants est interdite au sein des zones humides (y compris végétation) sauf secteurs déjà imperméabilisés.**

- **Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont interdites au sein du secteur A1.**

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

1 – Dans la zone A, sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

- Les nouvelles constructions nécessaires, à usage :
  - ◊ agricole (bâtiments d'exploitation)
  - ◊ d'habitation situées à proximité des bâtiments d'exploitation (moins de 50 mètres)

- L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux, et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher totale pour les logements

- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'il est éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles

- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et qu'elle respecte les prescriptions de l'article A 11.

- Les locaux et installations nécessaires aux activités complémentaires à une exploitation agricole : le camping à la ferme, les chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, gîtes dans les bâtiments existants, tables d'hôtes, fermes pédagogiques, etc ...

- Les locaux et installations nécessaires pour la transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 – Dans la zone A, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

- Les installations d'intérêt général

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

- **Le changement de destination des bâtiments existants, désignés sur le Règlement graphique, dans les conditions cumulatives suivantes :**
  - **Dans le respect des aspects architecturaux initiaux**
  - **Pour un usage d'habitation**
  - **Dans la limite de 250 m² de surface de plancher par bâtiment**
  - **Se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,**

- **L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :**
  - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant**
  - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²**
  - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²**

- **Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans le respect des conditions suivantes :**
  - **Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m**
  - **Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²**
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit.

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

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

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 - VOIRIE

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres minimum).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ **Assainissement des eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

❖ **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ **Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public**

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - ♣ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - ♣ pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - ♣ pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,

♣ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

♦ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).

♦ Les constructions peuvent, cependant, être admises différemment dans les cas suivants :

* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes,

* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur sur la limite séparative n'excède 3,50 mètres.

* il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

♦ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 15 m2.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

- En cas de réhabilitation, aménagement, extension du bâti existant de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle de ce bâtiment existant.

- Une hauteur différente peut être admise :
  * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...),
  * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Les divers projets doivent tenir compte de leur environnement paysager en s'inspirant des fiches de recommandations architecturales et du nuancier de la charte chromatique du Revermont qui sont positionnées en annexe de ce Règlement.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et naturel, et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les enrochements ne sont admis que s'ils sont nécessaires à la construction et à condition d'être conçus en dégradé, et avec une intégration paysagère (hauteur, dimensions, volumes des pierres utilisées).

❖ Couvertures :

- Pour les bâtiments d'habitation admis, les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou demi-rondes de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, puits de lumière, les équipements publics selon le contexte, etc ....
  Les couvertures des bâtiments d'exploitation devront être de teinte rouge-brun ou gris (rouge vif interdit).

- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 40 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
  Les pans de toiture des bâtiments d'exploitation, des constructions à usage d'annexe, d'équipements publics, ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les constructions isolées dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 30 m², mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage, et les bâtiments d'exploitation. Il n'est pas imposé pour les vérandas.

❖ **Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- Les murs en parpaings à nu doivent être enduits.

- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir le nuancier en mairie).

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures doivent être constituées :
  - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm).

- Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
* Les serres et capteurs solaires uniquement sur les bâtiments, en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité uniquement sur les bâtiments (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

♦ **Eléments boisés intéressants :**
Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

♦ **Plantations / boisements :**

♣ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

♣ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée. Les plantations de résineux (à vocation forestière) sont interdites.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

♣ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments d'exploitation ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R 123-8 du code de l'urbanisme :
Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

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

La zone N comprend 4 secteurs :

- Nj comme « jardins » : il circonscrit des secteurs de jardins que l'on souhaite pérenniser (Roissiat, Chevignat).

- Nℓ comme « loisirs » : il circonscrit la zone du plan d'eau à Chevignat et un parc arboré au centre de Roissiat.

- Np : il concerne les zones à protéger au titre du paysage.

- **Np1 : il circonscrit les espaces concernés par les ZNIEFF de type 1.**

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux zones inondables : utilisation de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

La zone N comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments par l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (boisements, murets-murgiers-haies, bâtiments intéressants ...).

Les zones humides sont identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles excepté les cas prévus à l'article N2
- Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- La construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes à proximité des canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (ELS).
- Les changements de destination des dépendances actuelles (date d'approbation du PLU) à usage de stationnement et d'abris d'une surface au sol inférieure ou égale à 15 m2.
- Au sein des zones humides (repérage sur le plan de zonage), sont strictement interdits les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement des zones humides repérées.
- **L'extension ou la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants est interdite au sein des zones humides (y compris végétation) sauf secteurs déjà imperméabilisés.**
- **Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants sont interdites au sein du secteur Np1.**

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

❖ **Dans le secteur Np :**

- **L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :**
  - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant**
  - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²**
  - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²**
- **Les annexes des bâtiments d'habitation existants dans le respect des conditions suivantes :**
  - **Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m**
  - **Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²**
  - **Hauteur maximale des annexes : 5,00 m au faîtage.**

❖ **Dans le secteur Nj :**

Est seul admis l'aménagement de jardins et la construction d'abris de jardins limités à 10 m2 d'emprise au sol et ne permettant que le rangement des outils nécessaires aux jardins.

❖ **Dans le secteur Nl :**

* les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
* les aménagements paysagers,
* les aménagements et installations pour manifestations publiques,
* les espaces de stationnement,
* les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

❖ **Dans les secteurs Nj, Nl et Np excepté le site Natura 2000 :**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ✓ Les installations d'intérêt général
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- ✓ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ✓ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ✓ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ✓ La reconstruction des bâtiments après sinistre dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et qu'elle respecte les prescriptions de l'article N 11.

❖ **Dans le secteur « carrière »** (trame spécifique), sont seules autorisées les activités liées à cette activité :

- l'exploitation et l'extension de carrières,
- les installations nécessaires à la gestion et l'exploitation des carrières autorisées,
- les activités économiques liées aux exploitations de carrières autorisées.

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

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement, et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

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

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

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (5 mètres minimum).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

❖ Assainissement des eaux usées

- Lorsque le réseau public d'assainissement existe, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau public, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

❖ Utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public

Elle peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

❖ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

En raison de la qualité du site, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

  * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

  * pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur la voie n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

  * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

  * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de sécurité.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).

- L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 15 m2.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12, 13 et 14 de ce chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres. Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est fixée à 5,00 m.

- En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

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

Les divers projets doivent tenir compte de leur environnement paysager en s'inspirant des fiches de recommandations architecturales et du nuancier de la charte chromatique du Revermont qui sont positionnées en annexe de ce Règlement.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone N, les éléments caractéristiques de l'architecture locale, identifiée par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur :

- ♣ architecture particulière,
- ♣ avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois,
- ♣ escaliers extérieurs,
- ♣ proportions des ouvertures,
- ♣ aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- ♣ couvertures,
- ♣ aspects des façades,
- ♣ etc ....

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

❖ **Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

❖ **Couvertures :**

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou demi-rondes de teinte rouge à rouge-brun (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes, puits de lumière, les équipements publics selon le contexte, etc ....

  Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 40 % sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité, d'annexe, d'équipements publics ou de vérandas doivent avoir une pente de toit de 15 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les constructions isolées dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 30 m², mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

- Terrasses intégrées à la toiture : les terrasses peuvent être acceptées à condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture.

- Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

❖ **Eléments de surface :**

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement (voir le nuancier en mairie).

- Les murs en parpaings à nu doivent être enduits.

- Les enduits :

Ils peuvent être traités soit :

- ✓ Avec un aspect de mortier, à base de chaux, teinté dans les tons prescrits par le nuancier de la mairie, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans « dessiner » sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrements de baies, chaînes d'angle).
- ✓ Avec un aspect d'enduit lisse (peint ou non) dans les tons du nuancier de la mairie.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les murs pourront présenter un aspect de pierres jointées au mortier, à base de chaux, teinté dans les tons du nuancier de la mairie.

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ..., les pastiches d'architecture ancienne, les architectures étrangères à la région sont interdites.

❖ **Percements :**

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- ✓ les percements anciens participant au caractère de la façade seront conservés ou restaurés.
- ✓ les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.

❖ **Menuiseries extérieures :**

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- ✓ Les volets roulants sont autorisés à condition que le caisson ne soit pas apparent, que les lames soient de couleurs sombres et que des volets fixes soient posés en façade.

- ✓ Les portes d'entrée anciennes existantes doivent être conservées et restaurées car elles contribuent à personnaliser et à embellir les façades. Lorsqu'une réfection est indispensable, il est nécessaire de s'inspirer des modèles anciens.

❖ **Garde-corps et ferrures :**

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- ✓ les modèles anciens encore en place doivent être conservés ou reproduits.
- ✓ les créations éventuelles devront s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples : barreaudage vertical en fer plein maintenu par deux ou trois lisses horizontales.

❖ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures doivent être constituées :
  - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un simple grillage, avec ou sans soubassement apparent (d'une hauteur maximale de 50 cm),
  - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

- Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits ou crépis dans des teintes similaires à l'habitation.

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
* Les serres et capteurs solaires en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement (intérieures ou extérieures au logement).

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

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

♦ **Eléments boisés intéressants :**
Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaires des arbres, nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

♦ **Secteurs de murgiers-murets-haies intéressants :**
Les secteurs de murgiers-murets-haies identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Les murets et murgiers, avec ou sans haies, doivent être préservés au titre du patrimoine et du paysage.

♦ **Plantations/boisements :**

♣ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

♣ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée. Les plantations de résineux (à vocation forestière) sont interdites.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour tous les réseaux et notamment permettre le passage de la fibre optique pour les constructions autorisées.

ANNEXES - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)
Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.
Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC
Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

ALIGNEMENT
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT
Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (ou dépendance)
Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)
Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)

CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaires ou saisonnières à usage du loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

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 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE
Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)
Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)
Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE
Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL
Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF
Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL
Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES
Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL
Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)
Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.
Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Article L 311-1 du code rural :
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.

EXTENSION
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES
Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL
Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF
Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS
Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR (voir schéma ci-dessous)
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

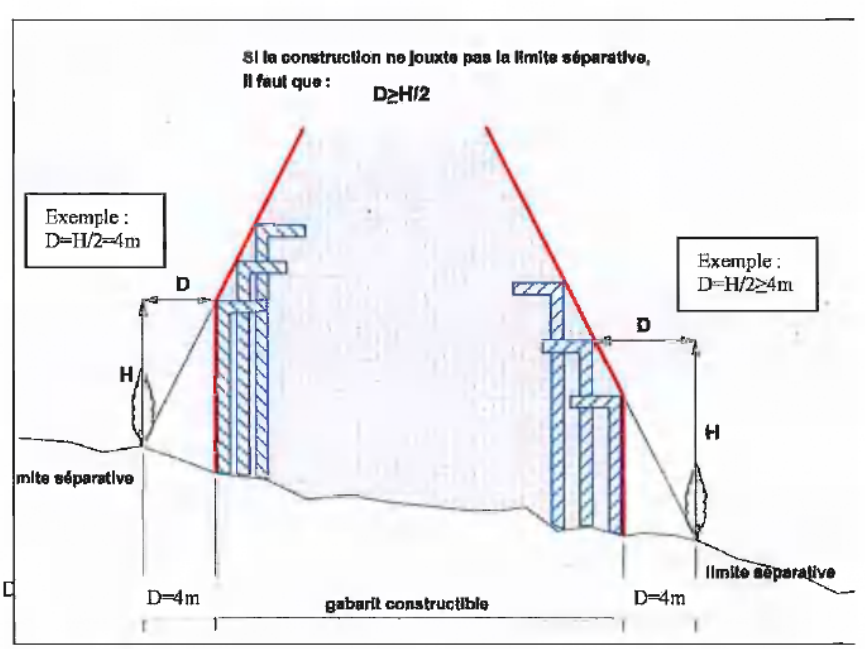
Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

ILLUSTRATIONS POUR CERTAINS ARTICLES :

- **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

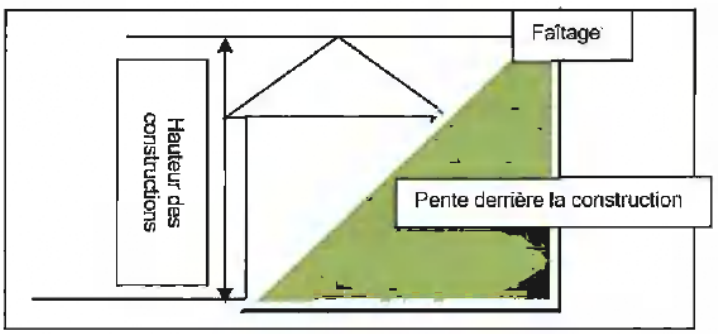
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire D ≥ H/2, lequel ne peut être inférieur à 4 mètres.



- **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



IMPASSE
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATION D'INTERET GENERAL
- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme
Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Murets :
Petits murs de pierres sèches construits selon une technique ancestrale remontant à la préhistoire. Ils servaient à délimiter les parcelles de vigne (ou autres cultures).

Murgers (murgiers) :
Pierres accumulées en tas au fil des siècles par les paysans sur les bords de leurs parcelles lorsqu'ils nettoyaient leurs champs pour les cultures. Ils servaient de limites des propriétés. On trouve souvent à proximité des cabanes de pierre.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.
La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION
Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN
Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS
Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

* terrains de camping,
* parcs résidentiels de loisirs,
* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
* aménagement d'un golf,
* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
* affouillements et exhaussements des sols.

Z.A.C.
Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT

Règlement écrit 2025
après la Révision avec examen conjoint
Annexe Nuancier communal

Vu pour rester annexé à ma délibération
du 31 janvier 2025
Le maire,
Mireille Mornay

MAIRIE DE COURMANGOUX
01370 - AIN

Approuvé le 7 mars 2014
Modification simplifiée n°1 le 5 mai 2017
Mise à jour n°1 le 1er juillet 2017
Mise à jour n°2 le 19 mars 2018
Modification simplifié n°2 le 15 mars 2024

Révision avec examen conjoint le 31 janvier 2025

Agnès Dally Martin - *Etudes d'Urbanisme* - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 - adallymartin@gmail.com

ECOTOPE
Flore Faune

GRAND BOURG AGGLOMÉRATION

DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

3 – Annexe : Nuancier communal

Vu pour rester annexé à la délibération n° 2403 1506 du 15 mars 2024

Mireille MORNAY, Maire

MAIRIE DE COURMANGOUX
01370 - AIN

TEINTES TOITURE TUILE RONDE OU DEMI-RONDE

Toutes nuances de rouge

rouge tuile	8004
rouge oxyde	3009

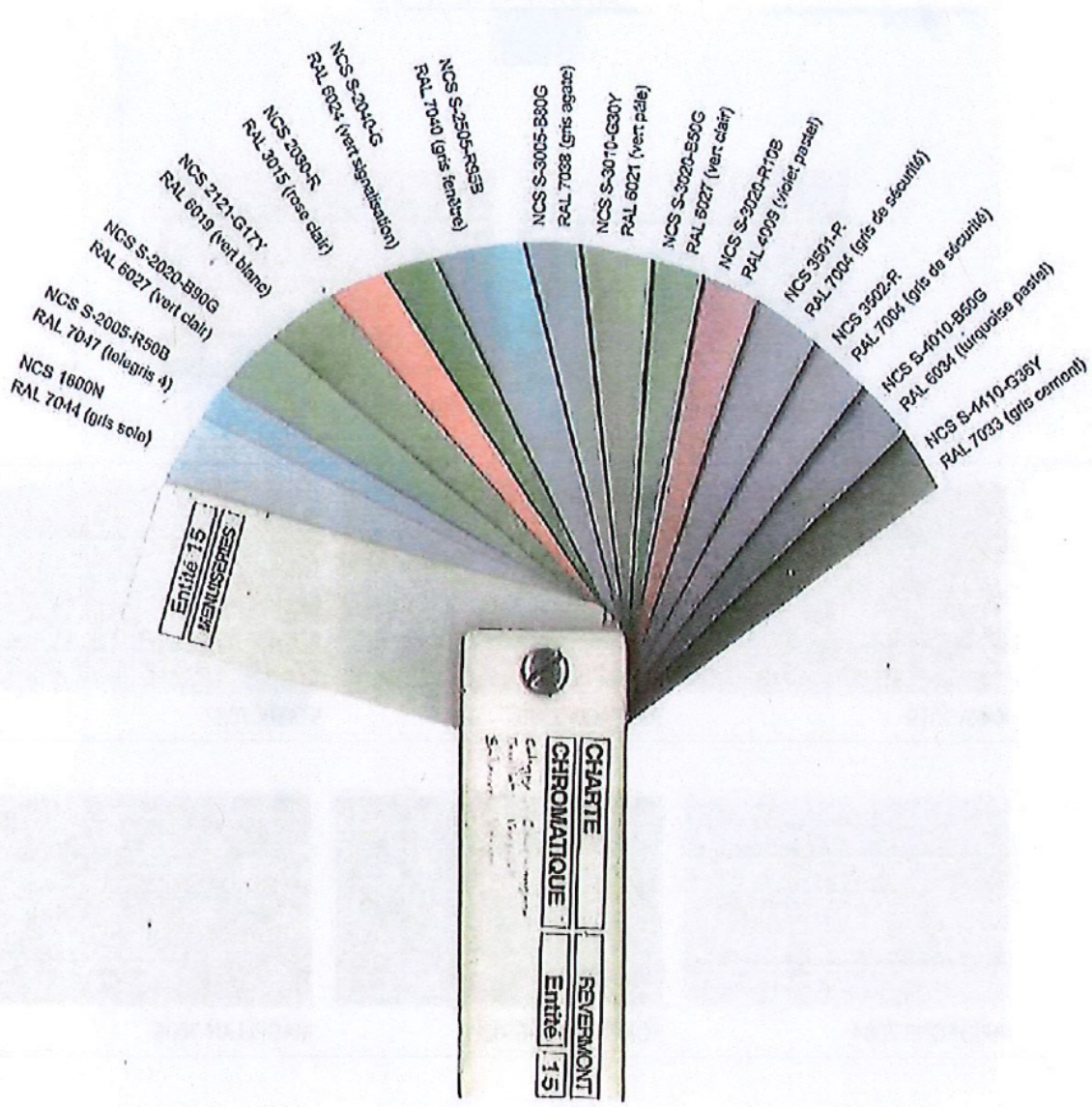
Rouge Syrah (8K)

Rouge Vieilli (5D)

TEINTE TOITURE HANGAR TOLE ONDULE

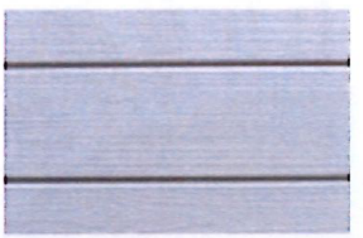
3000	5008	6005	6011	7016	7022	9005	8004	8012

TEINTES MENUISERIE

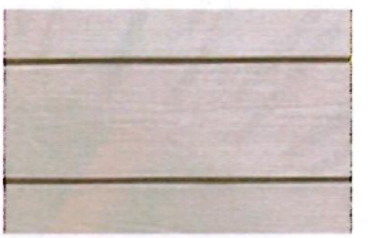


Avec d'autres nuances de gris

TEINTES BARDAGES



GRIS ISLAND 7035



SAHARA 1015 (SABLE)

KARA 1019

TOBBAGO 7030

STATIA 7032

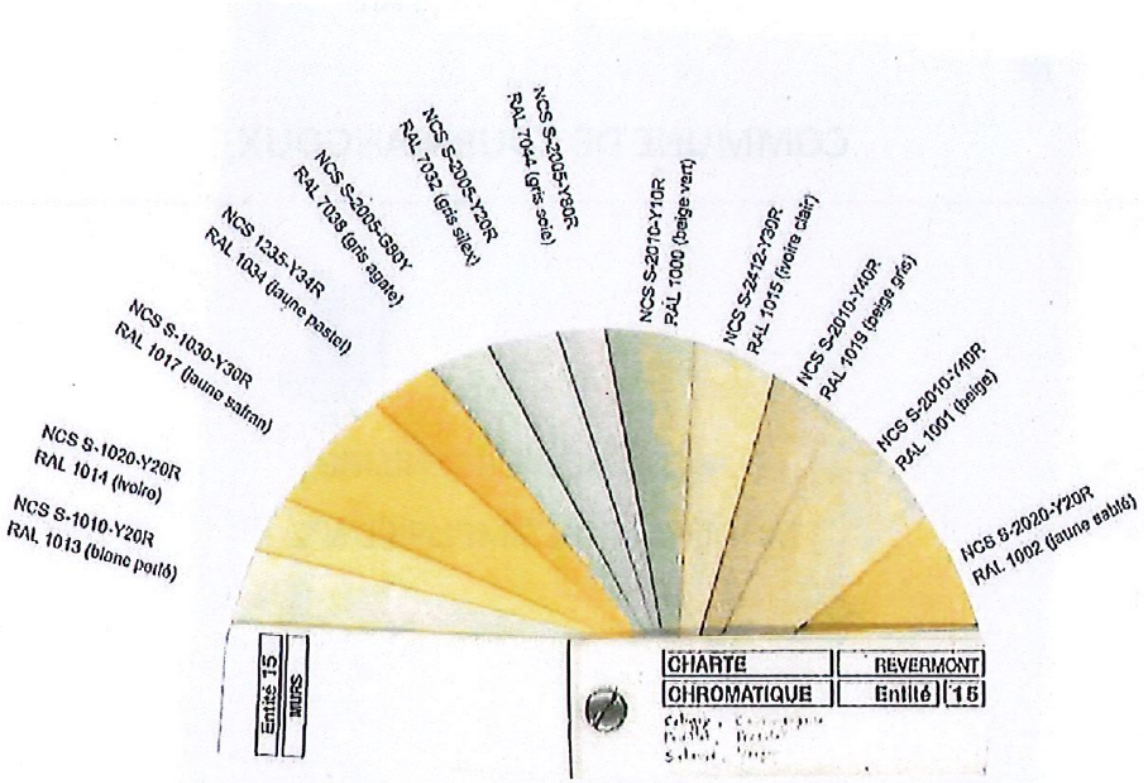
MAJORQUE 7004

SONORA NCS 6502-Y

MAGELLAN 7006

TEINTES MURS

(correspondances approximatives)



GRAND BOURG AGGLOMÉRATION

DÉPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE COURMANGOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

3 – Annexe : Nuancier communal

Vu pour rester annexé à la délibération n° 2403 1506 du 15 mars 2024

Mireille MORNAY, Maire

TEINTES TOITURE TUILE RONDE OU DEMI-RONDE

Toutes nuances de rouge

rouge tuile	8004
rouge oxyde	3009

Rouge Syrah (8K)

Rouge Vieilli (5D)

TEINTE TOITURE HANGAR TOLE ONDULE

3000	5008	6005	6011	7016	7022	9005	8004	8012