

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de SAINT-VULBAS

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

**2 - Mise en compatibilité du PLU**  
**2d - Règlement zone 1AUE**  
**Avant la mise en compatibilité**

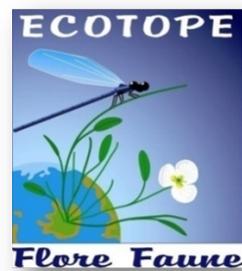
Vu pour rester annexé à ma  
délibération du 4 décembre 2020  
Le maire,  
Marcel Jacquin

**PLU approuvé le 30 mai 2008**  
Modification n°1 le 30 janvier 2012  
Révision simplifiée n°1 le 4 avril 2012  
Révision simplifiée n°3 le 22 mars 2013

**Mise en compatibilité le 4 décembre 2020**



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



## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

La zone 1AUE est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, pour l'accueil d'équipements collectifs liés à des activités de sport, de loisirs ou de culture.

Il existe un secteur AUES où seuls les petits bâtiments liés et nécessaires à des équipements sportifs ou de loisirs de plein air sont autorisés.

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

#### **Article 1AUE. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs (y compris hébergement et restauration) ou à tous les aménagements ou constructions qui leur sont liées.

#### **Toutefois, dans le secteur 1AUES**

Dans le secteur 1AUES, Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs de plein air (sanitaires, salle de réunion d'association sportive ou de loisirs, rangement, tribunes...)

#### **Article 1AUE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Non réglementé.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUE. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 1AUE. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité, ou en partie, sur le terrain
- ° Soit dirigées, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### **Article 1AUE. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

### **Article 1AUE. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :
  - Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
  - La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
  - L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
  - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

**Article 1AUE. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois,

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
  - Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

**Article 1AUE. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescriptions.

**Article 1AUE. 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

**Article 1AUE. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Hauteur relative :

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou de la limite d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, dans le secteur 1AUES, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

#### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagements de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

### **Article 1AUE. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

#### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

#### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes. Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.

#### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

**Article 1AUE.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées.

**Article 1AUE. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de reculement en bordure des voies ou des limites séparatives doivent être plantées et engazonnées.

Les essences locales sont recommandées.

**SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AUE. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.