Commune de Seyssuel

DEPARTEMENT DE L'Isère

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 - Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du	Révision prescrite le :	25 juin 2014
Le Président,	Révision arrêtée le :	24 novembre 2016
Pour copie conforme, Le Président,	Révision approuvée le :	



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
ZONE UA	30
ZONE UB	37
ZONE UC	45
ZONE UE	54
ZONE UI	61
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	72
ZONE 1AU	73
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
ZONE A	82
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	91
ZONE N	92
TITRE VI – ANNEXE	101
Annexe 1 · Liste d'espèces préconisées	102

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SEYSSUEL

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

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (article L. 442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L. 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L. 133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

En ce qui concerne le patrimoine remarquable bâti, environnementale et paysager :

- Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».
- Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

- Article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

- Article L. 113-2 du Code de l'urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

En ce qui concerne la notion de réciprocité dans le respect des distances d'éloignement entre l'habitat et les bâtiments d'élevage

- Article L111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

En ce qui concerne le classement en EBC (Espace Boisé Classé)

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...) »

La commune de Seyssuel est concernée par différents risques naturels.

3.1. Le Plan d'Exposition aux Risques Naturels d'Inondations (approuvé par arrêté préfectoral le 19 mai 1995)

Le **Plan d'Exposition aux Risques Naturels d'Inondations** (PERI) de la Vallée du Rhône a été défini en 1994 et approuvé le 19 mai 1995 par l'arrêté n°95-2880. Ce document vaut PPRN et constitue une servitude d'utilité publique (SUP). Dans les zones concernées, les occupations et utilisations du sol admises sont fixées par le règlement du PERI, joint en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article 5 du décret n" 93.351 du 15 mars 1993, le territoire communal a été divisé en trois zones :

- une zone « rouge », estimée très exposée (hachures de couleur rouge sur la pièce 3c-Plan d'ensemble : prise en compte des risques)
- une zone « bleue », divisée en sous-zones, exposée à un moindre risque (hachures de couleur orange sur la pièce 3c-Plan d'ensemble : prise en compte des risques)
- une zone « blanche », sans risque prévisible à la crue centennale prise comme référence, ou pour laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurence et les dommages éventuels étant jugés négligeables.

3.1.1. <u>Dispositions applicables à la zone « rouge »/zone très exposée,</u> inconstructible

Objet des mesures de prévention

Les mesures de prévention définies ci-après sont destinées à limiter les dommages aux biens et activités et à éviter un accroissement des dommages dans le futur.

Elles consistent soit en des interdictions visant l'utilisation ou l'occupation des sols, soit en des mesures destinées à réduire les dommages.

Des mesures particulières doivent être prises par les collectivités ou services concernés pour assurer au mieux le fonctionnement des équipements collectifs existants (transfos, stations de traitement des eaux usées, stations de relevage ...) qui pourra être perturbé ou interrompu durablement par la survenance d'une forte inondation.

Les cotes de référence retenues pour la définition des zones sont celles de la crue centennale pour le Rhône. Elles figurent sur le plan de zonage du PER.

Rappelons que malgré la présence de l'autoroute A 7, la submersion lors de crue de ce cours d'eau, de période de retour au minimum décennale, peut se produire par remontée des eaux par les ouvrages existants.

CRUES DU RHÔNE

OROLO DO REIONE							
D k		N.G.F.			N.G.F.		
	DИ	(orthométrique)			(orthométrique)		
	P.K.	Crue	Crue centennale	P.K.	Crue	Crue centennale	
		décennale	Cote de référence		décennale	Cote de référence	
Ī	22	153,60	154,85	24	153,10	154,39	
	23	153,30	154,63	25	152,90	154,20	

NB: La crue de 1856 a atteint les niveaux suivants aux P.K. considérés (en N.G.F. ORTHO) :

P.K. 22: 155.41 P.K. 24: 154.61 P.K. 23: 154.78 P.K. 25: 153.87

3.1.2. <u>Dispositions applicables à la zone « rouge »/zone très exposée,</u> inconstructible

La zone « rouge » est une zone très exposée où les inondations sont redoutables en raison notamment des hauteurs d'eau et de la durée de submersion. Il n'existe pas de mesures de protection économiquement opportunes pour assurer d'une manière rationnelle la sécurité des personnes et des biens notamment pour envisager l'implantation de nouveaux aménagements ou de nouvelles activités.

ARTICLE 1, SONT INTERDITS:

- Tous travaux, toutes constructions, installations et activités, de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après.
 Est également interdit le stationnement temporaire ou permanent des véhicules, caravanes, ou mobile home, sur des parkings, garages ou terrains de camping privés ou publics, dès que les crues débordent sur les berges du Rhône.
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Tous travaux confortatifs tendant à valoriser les constructions ou ouvrages existants et susceptibles d'augmenter les conséquences du risque.

ARTICLE 2, SONT ADMIS:

- Les travaux d'entretien et de gestion courants, des constructions et installations implantées antérieurement à la publication de ce plan.
- Les clôtures à trois ou quatre fils au maximum, superposés avec poteaux espacés d'au moins deux mètres sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.
- Les cultures annuelles.
- Les vignes et les plantations d'arbres fruitiers.
- Les plantations d'arbres non fruitiers, à l'exclusion des acacias, espacés d'au moins six mètres, à la condition que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au dessus du niveau de la crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé.

Sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente, après avis du service gestionnaire du cours d'eau :

- L'exploitation des terrains alluvionnaires ainsi que les ouvrages directement liés à l'exploitation hydraulique du Rhône.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant le plan, compte tenu des dispositions du dernier alinéa de l'article 1.
- Les travaux ou ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque.
- Certaines installations ou implantations liées aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles ne servent qu'à stocker des récoltes ou du matériel mobile susceptible d'être évacué rapidement et à condition qu'il ne puisse être entraîné par les eaux.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause du dommage n'a pas de lien avec le risque inondation.
- Les travaux d'infrastructure publique sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une aggravation sensible des conditions d'écoulement des eaux de crues.

3.1.3. <u>Dispositions applicables à la zone « bleue »/zone submersible à la crue</u> centennale, constructible sous conditions

La zone « bleue », entièrement située dans le lit majeur du Rhône, est exposée à un moindre risque que la zone rouge. Elle implique néanmoins que des mesures de prévention administratives et techniques soient mises en œuvre.

ZONES DE CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, COMMERCIAL, D'HABITATION, AGRICOLE OU DE SERVICES

Il s'agit d'une zone de constructions située entre l'autoroute et la voie ferrée. Elle est submersible à la crue décennale du Rhône. Les hauteurs de submersion des terrains concernés, à la crue centennale de référence, varient de 0,60 m à 1,40 m.

Des constructions nouvelles ou des extensions ne peuvent être que limitées et exceptionnelles et édifiées è la suite de mesures particulières de prévention et de protection.

EN ZONE BLEUE SONT ADMIS, SANS DECLARATION PREALABLE

- Les clôtures présentant dans la section submergée des parties ajourées ayant une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale.
- Les cultures annuelles.
- Les vignes et les plantations d'arbres fruitiers.
- Les plantations d'arbres non fruitiers, espacés d'au moins six mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 1, sont interdits:

- La mise en place de revêtement de sols et murs, hydrophiles ou sensibles à l'eau, au-dessous de la cote de référence dans les constructions existantes ou futures.
- Le stationnement temporaire ou permanent de tous véhicules, caravanes, mobil-home sur des parkings, garages ou terrains de camping publics ou privés, dès que les eaux de crues débordent les berges du Rhône.

Article 2, techniques particulières :

Biens et activités existants

- Chaque fois que cela s'avèrera efficace, les ouvertures de bâtiments, telles que portes, baies, soupiraux, orifices, conduits,..., situées sous la cote de référence doivent être mises à l'abri d'une entrée des eaux par des dispositifs d'étanchéité, lorsque la nécessité s'en fera sentir.
- Tous les réseaux techniques d'assainissement et d'eau potable doivent être étanches ou tout au moins être isolés par vannages.
- Tous les dispositifs de commande des réseaux électriques ou techniques doivent être placés au-dessus de la cote de la crue de référence.
- A défaut de mesures de protection et d'isolement efficaces, les biens et équipements sensibles à l'eau, stockés sous la cote de référence, doivent si possible être déplacés dès la montée des eaux.
- A l'occasion de la première réfection et/ou de la première indemnisation, les revêtements de sols et murs, situés sous la cote de référence, doivent être

réalisés à l'aide de matériaux hydrofuges.

- Le stockage de matières ou produits polluants doit :
 - soit être réalisé dans un conteneur étanche, ainsi que toutes ses ouvertures, et arrimé de manière à ne pas être entraîné lors des crues,
 - soit être placé au-dessus de la cote de référence, mais de manière à ce qu'aucun produit polluant ne puisse être entraîné ou infiltré lors de précipitations orageuses.
- Tous les produits, matériels et matériaux déplaçables ou flottables, doivent être évacués lorsque le niveau de l'eau de crue approchera de moins d'un mètre celui de la crue de référence. A défaut de pouvoir être évacués, ils doivent être arrimés et stockés dans des enceintes dont les clôtures offrent une résistance suffisante pour qu'ils ne soient pas entraînés par les courants de crues.
- Dans les locaux situés totalement ou partiellement sous la cote de référence, non munis d'un cuvelage étanche, seul le stockage de produits non périssables et hydrofuges est admis.
- Les cheptels doivent être soit évacués sur des terrains non submersibles, soit transférés dans des locaux placés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence, ou rendus parfaitement étanches aux eaux d'infiltration.
- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des crues.

Biens et activités futures

Les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- Mise hors d'eau des sols limitée à l'emprise de la construction et à ses accès.
- Que le niveau du premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, doivent être placés au-dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.
- Tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges.
- Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du Rhône.
- Les citernes, ou les récipients destinés au stockage de produits dangereux ou polluants doivent être étanches et suffisamment lestés ou arrimés de manière à résister aux sous-pressions dues aux eaux jusqu'au niveau de la crue de référence. Leurs orifices de remplissage ou leurs évents doivent être rendus obturables ou placés à au moins un mètre au-dessus de la cote de référence.
- Tous les produits, matériels et matériaux sensibles à l'humidité doivent être stockés ou entreposés à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Le mobilier et les équipements extérieurs des espaces publics ou privés doivent être ancrés de façon à résister aux effets statiques ou dynamiques des eaux de crue

3.2. La carte des aléas

Concernant les aléas de versant et les aléas torrentiels, une **Carte des aléas naturels multirisques** (hors inondation) a été réalisée en 1999. La Commune est concernée par des risques de glissements de terrain, de chutes de pierres et de blocs, de crues torrentielles, d'inondations en pied de versant, des zones marécageuses, d'inondations de plaine et de ruissellement sur versant.

Les dispositions à respecter dans les zones concernées sont indiquées ci-après. Elles sont extraites du Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme, édité par la DDT 38 (version 3.10 du 17 décembre 2009) et annexé au Plan Local d'Urbanisme.

3.2.1. Dispositions générales

Article 1. Domaine concerné

Seules les prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux vis-à-vis de la prise en compte des risques naturels sont détaillées. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture,...)
- Toute extension de bâtiment existant
- Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens
- Toute réalisation de travaux

Article 2. Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - Soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - Soit de l'étude d'événements types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - Soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain)
- Au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ...)
- En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les

risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent article les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.).

Article 3. Définitions

Définition des façades exposées

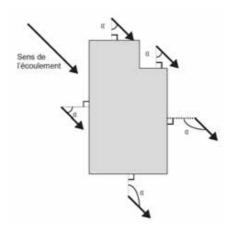
Le présent règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles par exemple). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicité pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles)
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois,...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles 0° ≤ α ≤ 90°
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles 90° ≤ ∝ ≤ 180°

Le mode de mesure de l'angle ∝ est schématisé ci-après.

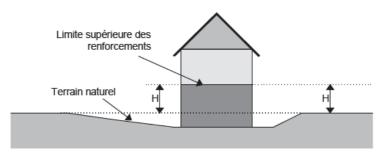


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation; toutes sont à prendre en compte.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

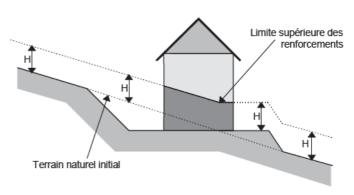
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (débordements torrentiels, inondations, coulés de boue) ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela parement exposé aux

écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles,...).. Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Définition du Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable (RESI)

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible (la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité) de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes

d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = surface de la partie du projet en zone inondable (construction et remblai)

surface de la partie inondable des parcelles utilisées

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Article 4. Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

- a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment aménagements internes, traitements de façades, réfection des toitures
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens:
 - Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone

- Les infrastructures (notamment les infrastructures de transport, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

Article 5. Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- Pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- Pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de **4 m** n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations, implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à **4 m** minimum.

Rappel du code civil sur la gestion des eaux pluviales

Article 640 du Code Civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du Code Civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

3.2.2. Prescriptions applicables aux projets nouveaux

GLISSEMENTS DE TERRAIN

Zone inconstructible sauf exceptions (Aléas G2 et G3)

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant
- Camping caravanage interdit

Zone constructible sous conditions (Aléa G1)

- Construction autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Affouillement et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Zone inconstructible sauf exceptions (Aléas P2 et P3)

- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- Aires de stationnement interdites
- Camping caravanage interdit

EFFONDREMENTS DE CAVITES SOUTERRAINES

Zone inconstructible sauf exceptions (Aléa F2)

Sont interdits:

- Les constructions
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte
- Les aires de stationnement
- Le camping caravanage

Zone constructible sous conditions (Aléa F1)

- Construction autorisée sous réserve :
 - De rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un

exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

- De se prémunir contre les tassements différentiels
- Exhaussement autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

CRUES TORRENTIELLES

Zone inconstructible sauf exceptions (Aléas T2 et T3)

Sont interdites:

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Le camping caravanage
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes : interdites à l'intérieur d'une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges

Zone constructible sous conditions (Aléa T1)

Construction autorisée, sous respect des prescriptions ci-après :

- Le **RESI**, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales, devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 : pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 :
 - pour les permis groupés R.421-7-1
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²: surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au dessus du terrain naturel
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²: surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée

- Affouillement et exhaussement interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Camping caravanage interdit

INONDATIONS EN PIED DE VERSANT ET ZONES MARECAGEUSES

Zone inconstructible sous conditions (Aléas M2 et M3)

1) Sont interdits:

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2) ci-après, notamment :
 - les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2) ci-après
 - les aires de stationnement
 - le camping caravanage

2) Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article 3) ci-après :

- les exceptions définies à l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau
 - approvisionnement en eau
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
 - défense contre les inondations
 - lutte contre la pollution
 - protection et conservation des eaux souterraines
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

3) Prescriptions applicables aux projets admis:

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 des dispositions générales

 les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de l'inondation de référence

Zone constructible sous conditions (Aléa l'1 et M1)

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

1) Sont interdits:

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- 2) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :
 - les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- 3) Prescriptions à respecter par les projets admis :
 - les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
 - les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²: surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
 - les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²:
 - surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence
 - ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence
 - le RESI, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 : pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 :
 - pour les permis groupés R.421-7-1
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article
 5 des dispositions générales
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau

INONDATIONS DE PLAINE

Zone inconstructible sauf exceptions (Aléas I2 et I3)

Sont interdits tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis ci-après, notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage

Sont soumis aux prescriptions suivantes les projets admis :

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 des dispositions générales
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions ci-avant :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
 - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
- les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau

- approvisionnement en eau
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
- défense contre les inondations
- lutte contre la pollution
- protection et conservation des eaux souterraines
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

RUISSELLEMENT SUR VERSANT

Zone inconstructible sauf exceptions (Aléa V2)

- La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :
 - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
 - 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Construction interdite en dehors des exceptions définies par l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- Exhaussement interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Aires de stationnement interdites
- Camping Caravanage interdits

Zone constructible sous conditions (Aléa V1)

- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
- Camping caravanage autorisé si mise hors d'eau

3.3. Le Plan de Gestion du Risque Inondations (PGRI)

Le PGRI est un outil de mise en œuvre de la directive inondation pour la période 2016-2021 sur le bassin Rhône-Méditerranée.

La commune de Seyssuel fait partie du périmètre du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Vienne où des enjeux spécifiques sont mentionnés.

Les prescriptions à respecter sont issues des documents de référence suivants :

- doctrine Rhône : doctrine commune sur « les plans de prévention des risques d'inondation du Rhône et de ses affluents à crue lente » de juillet 2006 rédigée par la direction régionale de l'équipement Rhône-Alpes,
- guide « risques et PLU » : guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme de la DDT de l'Isère, version 3.10 du 17 décembre 2009

Quand il y a divergence entre le zonage du PERI et celui issu de la cartographie du TRI en termes de constructibilité, les dispositions réglementaires les plus contraignantes entre les deux documents doivent être appliquées.

3.3.1. <u>Tableau synthétique de la prise en compte des scénarii moyen et extrême du</u> TRI de Vienne

	Scénar				
	Aléa modéré (hauteur de submersion inférieure à 1 m)	Aléa fort (hauteur de submersion supérieure à 1 m)	Scénario extrême		
Zone urbanisée	Application des règles des zones Bi1¹ et Bi2² du guide « risques et PLU » et interdiction des établissements sensibles et de	Interdiction de tout projet sauf les exceptions admissibles sous conditions de la zone RIA2 du guide « risques et PLU »	Interdiction des établissements sensibles et de secours et des nouvelles ICPE		
	secours (Bi1 et Bi2)	(RI)	(Bexc)		
Zone non urbanisée	Interdiction de tout projet sauf les exceptions admissibles sous conditions des zones RIA1 et RIA2 du guide « risques et PLU »				
	(RI)				

Il convient de se référer au plan de retranscription du TRI en zonage réglementaire joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

¹ Bi1 pour les hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m en zones urbanisées

² Bi2 pour les hauteurs d'eau comprises entre 0,5 m et 1 m en zones urbanisées

3.3.2. Prescriptions applicables aux projets nouveaux

Zone inconstructible sauf exceptions (RI)

En l'absence de document définissant les cotes de la crue de référence :

- RIA1 + 0,50 m par rapport au terrain naturel
- RIA2 + 1 m par rapport au terrain naturel
- 1) Sont interdits tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
 - en RIA1, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
 - en RIA2. les aires de stationnement
- 2) Sont admis, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 cidessous, notamment :
 - les exceptions définies à l'article 4 des dispositions générales (Cf. 3.2.1 ci-dessus) respectant les conditions énoncées à cet article, sauf les changements de destination visant la création de logements
 - l'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
 - les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation
 - les serres tunnels et leurs équipements
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
 - les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement
 - les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
 - les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau
 - approvisionnement en eau
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
 - défense contre les inondations
 - lutte contre la pollution
 - protection et conservation des eaux souterraines
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- 3) Prescriptions à respecter par les projets admis :
 - en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales (Cf. 3.2.1 ci-dessus), ne devra pas

- dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au-dessus du niveau de référence
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 5 des dispositions générales (Cf. 3.2.1 ci-dessus)
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au-dessus du niveau de référence

Zone constructible sous conditions (Bi1 et Bi2)

Bi1 pour les hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m en zones urbanisées et Bi2 pour les hauteurs d'eau comprises entre 0,5 m et 1 m en zones urbanisées

1) Sont interdits:

- les établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, (sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative),
- les établissements sensibles.
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- en Bi2, le camping caravanage
- en Bi1, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- en Bi2, les aires de stationnement
- 2) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :
 - les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- 3) Prescriptions à respecter par les projets admis :
 - les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
 - les modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²: surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
 - les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m²:
 - surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence
 - ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par

leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence

- le RESI, tel que défini à l'article 3 des dispositions générales, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30 : pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à 0,50 :
 - pour les permis groupés R.421-7-1
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
 - pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article
 5 des dispositions générales
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau
- en Bi1, les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau

Zone constructible sous conditions (Bexc)

Sont interdits:

- les établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, (sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative).
- les établissements sensibles,
- les établissements pouvant entrainer des risques technologiques par effet domino, notamment ceux relevant de la réglementation ICPE (Seveso 2)

3.4. Le risque sismique

La commune de Seyssuel est concernée par un risque de séisme (niveau 3), dit de « sismicité modérée ». Le territoire est ainsi soumis aux règles de constructions correspondantes que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Canalisation de gaz (DN600 - PMS 67,7)

La commune de Seyssuel est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression « Serpaize-Les Haies », de diamètre nominal DN 600 (mm) et de pression maximale en service 67,7 bars exploitée par GRT Gaz.

Cet ouvrage génère des zones de danger pour lesquels des prescriptions d'urbanisme sont définis :

- La zone des dangers graves, de 245 m de part et d'autre de la canalisation, correspondant aux premiers effets létaux, et dans laquelle sont proscrits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- La zone des dangers très graves, de 180 mètres de part et d'autre de la canalisation, correspondant aux effets létaux significatifs, et dans laquelle sont proscrits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Ces zones de dangers sont représentées sur le règlement graphique (plan de zonage).

Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport de gaz naturel, il est nécessaire d'effectuer auprès de GRTGAZ une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux.

Lignes RTE

La commune de Seyssuel est concernée par trois lignes électriques :

- ligne Très Haute Tension (THT) 225 kV au nord dite n°2 Givors-Mions,
- ligne Haute Tension (HT) 63 kV au centre de la commune dite n°1 Givors-Bans-Pont-Evêque
- ligne Haute Tension (HT) 63 kV au sud dite n°1 de Estressin-Givors-Bans.

Les tracés de ces ouvrages sont représentés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

<u>1 - Les zones urbaines</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone urbaine correspondant au centre-bourg ancien.

La zone **UB**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux extensions de l'urbanisation autour du centre ancien. Elle comprend un secteur :

 UB1 devant respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone **UC**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux extensions de l'urbanisation au lieu dit Cannes, Peaufil et Bon accueil

 UC1 devant respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone **UE**, zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante scolaire, sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

La zone **UI** est réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle est intégralement composée des 3 secteurs suivants :

- Ula, à dominante d'activités artisanales
- **UIb,** à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel, outre l'industrie, sont admis les bâtiments de grands volumes à destination de bureaux et d'entrepôt. Le secteur UIa correspond à la partie nord de la ZAE.
- **UIc**, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel sont admis les bâtiments de petits volumes à destination de bureaux, de commerce, et d'entrepôt. Ce secteur correspond à la partie Sud de la ZAE.
- <u>2 Les zones à urbaniser</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **AU**, zone à urbaniser à court ou moyen terme et réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

Elle comprend:

- un secteur 1AUh où une hauteur plus importante est autorisée.
- <u>3 Les zones agricoles</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations agricoles.

Elle comprend:

- un secteur **Aco** identifiant les corridors écologiques.
- **4** <u>Les zones naturelles ou forestières</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle équipée ou non, correspond à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des risques identifiés, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- un secteur NI présentant un caractère sportif ou de loisir.
- un secteur **Np** identifiant un parc au milieu de la tache urbaine
- un secteur **Nzh** correspondant à l'identification de zones humides
- un secteur **Ns** correspondant à l'identification de la gagée des rochers et des pelouses sèches

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre bourg de la commune de Seyssuel qui se caractérise avant tout par une hauteur plus importante autorisée.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce de gros
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

 Les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque coté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur d'emprise : 8 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements
- Largeur de chaussée: 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires visà-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE UA 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

<u>Toutefois</u>, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

<u>Toutefois</u>, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriété liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles.

Dans le cas d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, le mur bahut ne devra pas excéder 0,6 m de haut.

Pour les clôtures maçonnées (d'une hauteur maximum de 0,6 mètre) ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inferieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.
- b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à. 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux ; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

Pour les activités admises dans la zone (artisanat, commerces, etc...) un projet d'aménagement des abords sera exigé et les terrains seront entretenus de telle manière que l'environnement urbain ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE UA 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UA 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE UA 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions, à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

* Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

* Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement minimum pour 20 m² de surface de vente pour les commerces

ZONE UB

La zone UB est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du centre de la commune

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements et des activités non nuisantes.

La zone UB est en partie concernée par :

- des aléas de glissements de terrain : zone constructible sous conditions (aléa faible G1)
- des **aléas d'effondrements de cavités souterraines**: zone constructible sous conditions (aléa faible F1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen F2)
- des **aléas de crues torrentielles** : zone inconstructible sauf exceptions (aléa fort T3)
- des aléas de zones marécageuses : zone constructible sous conditions (aléa faible M1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa fort M3)
- des aléas de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (aléa faible V1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen V2)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La zone UB est également concernée par des zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

La zone UB comprend un secteur UB1 pour lequel des orientations d'aménagement sont définies et doivent être respectées.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'activités, de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UB1, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque coté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur d'emprise: 8 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Largeur de chaussée : 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires visàvis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE UB 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriété liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 7 mètres. La hauteur des équipements publics peut être portée à 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Dans le cas d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, le mur bahut ne devra pas excéder 0.6 m de haut.

Pour les clôtures maçonnées (d'une hauteur maximum de 0,6 mètres) ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inferieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.
- b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à. 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux ; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

ARTICLE UB 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repères au titre du L151 – 23° du CU au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte

de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). Liste d'espèces préconisées.

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situes à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE UB 16 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions, à usage d'habitation :

- 2 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

* Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour 230 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

ZONE UC

La zone UC est constituée de quartiers d'habitations situés sur le lieu dit Cannes, Peaufil et Bon accueil.

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements et des activités non nuisantes.

Cette zone comprend des secteurs inconstructibles pour des raisons écologiques.

La zone UC est en partie concernée par :

- des aléas de glissements de terrain : zone constructible sous conditions (aléa faible
 G1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen G2)
- des aléas de crues torrentielles : zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen T2 et fort T3)
- des **aléas d'inondations de plaine** : zone inconstructible sauf exceptions (aléa fort I3)
- des aléas de zones marécageuses : zone inconstructible sauf exceptions (aléa fort M3)
- des aléas de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (aléa faible V1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen V2)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La zone UC est également concernée par des zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

La zone UC comprend un secteur UC1 pour lequel des orientations d'aménagement sont définies et doivent être respectées.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les secteurs repérés au titre du L 151-23 du CU sont inconstructibles pour des raisons écologiques.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

 Les constructions à usage d'activités, de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UC1, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque coté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur d'emprise : 8 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements
- Largeur de chaussé: 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires visà-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du

propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE UC 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

En bordure de la RN7, la marge de reculement à respecter est de :

- 20 mètres à partir de l'axe de la route hors agglomération
- 5 mètres à partir de la limite de la route en agglomération

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriété liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 7 mètres. La hauteur des équipements publics peut être portée à 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Pour les clôtures maçonnées (d'une hauteur maximum de 0,6 mètres) ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inferieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.
- b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à. 10.000 m2, il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

ARTICLE UC 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UC 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repères au titre du L151 – 23° du CU au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). Liste d'espèces préconisées.

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situes à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE UC 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions, à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

*	Pour	les	constructions	à	usage	de	bureau	:
---	------	-----	---------------	---	-------	----	--------	---

-	1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné
	aux bureaux.

-	Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement
	de vélo

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements, scolaire de sport et de loisirs de la commune de Seyssuel.

La zone UE est en partie concernée par :

- des aléas de glissements de terrain : zone constructible sous conditions (aléa faible
 G1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen G2)
- des aléas de crues torrentielles : zone inconstructible sauf exceptions (aléa fort T3)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article UE 2
- de commerce et activités de service
- des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

 Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées à l'activité, réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimale de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ans le cadre de l'établissement d'ensembles tels que définis ci-avant, les logements peuvent ne disposer que d'accès piétons.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur d'emprise: 8 mètres
- Largeur de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UE 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a - Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

<u>Toutefois</u>, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 15 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Dans le cas d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, le mur bahut ne devra pas excéder 0,6 m de haut.

Pour les clôtures maçonnées (d'une hauteur maximum de 0,6 mètres) ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

ARTICLE UE 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UE 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Clôtures

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE UE 16 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond aux zones d'activité économique de Seyssuel, dont le bâti est caractéristique et présente une relative hétérogénéité.

A dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales, la zone UI est intégralement composée de 3 secteurs qui se distinguent par le type d'activités autorisées et par la morphologie du bâti:

- Le secteur Ula, à vocation d'activités artisanales
- Le secteur UIb, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel, outre l'industrie, sont admis les bâtiments de grands volumes à destination de bureaux et d'entrepôt. Ce secteur correspond à la partie nord de la ZAE.
- Le secteur UIc, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel sont admis les bâtiments de petits volumes à destination de bureaux, de commerce, et d'entrepôt. Ce secteur correspond à la partie Sud de la ZAE.

La zone UI est en partie concernée par :

- une zone très exposée, inconstructible et une zone submersible à la crue centennale, constructible correspondant au Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles Inondations (PERI) approuvé le 4 août 1994
- des aléas de glissements de terrain : zone constructible sous conditions (aléa faible
 G1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen G2)
- des **aléas de crues torrentielles :** zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen T2 et fort T3)
- des **aléas d'inondations de pied de versant :** zone constructible sous conditions (aléa faible l'1)
- des **aléas d'inondations de plaine** : zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen l2 et fort l3)
- les scénario moyen et extrême de la zone inondable de la cartographie du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) de Vienne

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La zone UI est également concernée par des zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- de commerce, sauf exception indiquée à l'article UI 2
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans les secteurs **Ula** et **Ulc**, sont également interdites les constructions à destination :

d'industrie

Dans le secteur UIb, sont également interdites les constructions à destination :

d'artisanat

Par ailleurs, sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes,
- les remblaiements de terrains autres que ceux réalisés par la Compagnie Nationale du Rhône

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

 Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Dans le secteur Ulc, l'extension des commerces existants dans la limite de 150m² de surface de vente.

ARTICLE UI 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Pour toute construction nouvelle, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes:

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie;
- Présenter une largeur minimale de 5m ;
- Présenter une distance minimum de 3m entre la bordure de l'accès à créer et le tronc d'un arbre qui serait présent sur la voie;

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

2. Voiries

Les accès doivent être adaptés à l'opération en termes de dimensionnement et de traitement adapté à l'ensemble des usages (automobilistes, engins de livraisons, piétons et cyclistes). La chaussée circulante peut accueillir sur un seul et même espace l'ensemble des flux de déplacements, à condition que son profil et son traitement soient adaptés.

Toute voie nouvelle doit:

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 5m en tout point de la bande de roulement;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier;

Eviter les effets d'impasse et être aménagée de manière à permettre de faire aisément demi-tour notamment pour les poids lourds. En cas de desserte par les engins de collecte des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit observer un diamètre suffisant pour la manœuvre des engins.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement effectif sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable, et doit être réalisé dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex: réserves incendie, installation de surpression ...).

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

2 Assainissement

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, ainsi que dans les fossés et cours d'eau, est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques conformément au code de la santé publique.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques ne peuvent être rejetés au réseau d'assainissement collectif sans autorisation et doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

L'élimination pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le concessionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (parking, lotissement.), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

En zone UIc, si la nature du sol le permet (vulnérabilité de la nappe, charge polluante des sols) une gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire. L'infiltratibilité des eaux sera à vérifier au cas par cas. A défaut, une imperméabilisation de systèmes de gestion des eaux à la parcelle sera réalisée. Dans la cadre d'un aménagement d'ensemble, l'aménageur devra veiller à une évacuation minimale des eaux pluviales dans les réseaux de collecte, à travers l'aménagement de noues de rétention et d'infiltration, voire de bassins, au regard de la nature du sol. La solution de traitement des eaux pluviales devra être adaptée à l'occurrence des pluies, notamment exceptionnelles.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après un prétraitement réalisé selon les normes en vigueur.

3. Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.

ARTICLE UI 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

En secteur Ulc: sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait de 4m minimum. Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et assurer correctement la desserte des bâtiments.

<u>Toutefois</u>, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ulb et Ulc, l'emprise au sol maximale autorisée ne peut excéder 70%. Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 9 mètres.

Dans les secteur Ulb et Ulc, elle est fixée à 15 mètres maximum.

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement (pylônes, poteaux, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique...) indispensables dans la zone.

Sous-section 3b - Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage

Toute construction nouvelle doit, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée tant par son volume que par son esthétique, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Une utilisation abusive des dispositifs d'éclairage (pour souligner les lignes du bâtiment ou de la toiture par exemple) est interdite.

Façades

Les projets devront privilégier les volumes simples et composer avec des espaces végétalisés.

Il sera recherché l'alignement des façades et le traitement harmonieux des raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu.

Lorsqu'elles sont visibles depuis les axes routiers, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les nouvelles constructions doivent utiliser de préférence des matériaux qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment, être pérennes, de qualité et de faible entretien.

Sont interdits:

- L'emploi à nu en parements de matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ...)
- L'emploi de matériaux susceptibles de provoquer des éclats ou des reflets pouvant constituer une gêne pour les habitants voisins ou les usagers des voies de circulation.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Un nuancier de couleurs doit figurer à la demande de permis de construire.

Les rejets d'eaux pluviales des terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le positionnement et le dimensionnement des baies, ainsi que les protections solaires associées, devront répondre aux objectifs d'isolation et de confort thermique. Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction.

Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Sont interdits:

- Les bardages en tôle galvanisée bruts ou en fibrociment non teinté dans la masse
- Les matériaux brillants sur les toitures-terrasse.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, en privilégiant des revêtements de type jardins (dallage, plantations adaptées aux toitures végétalisées...). La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation ...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Pour les toitures en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement, par une pose dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie, sauf impossibilité technique.

Clôtures

Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition tels que murs, portails, grilles, etc... doivent présenter un aspect soigné et une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Les clôtures ajourées, doublées d'une haie diversifiée intégrant au minimum 5 essences différentes et intégrant uniquement des essences locales arbustives (en référence à la palette végétale en annexe du présent règlement), seront préférées aux clôtures aveugles. Les clôtures avec un muret bas sont interdites.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,5 m sur rue et 2 m sur limite séparative, sauf contrainte particulière de sécurité.

Sont notamment interdits pour toute clôture visible depuis les voies de desserte:

- Les panneaux de béton ou de plastique,
- Les poteaux de ciment,
- Les grillages, sauf s'ils sont incorporés à une haie vive. Dans ce cas, ils seront de couleur foncée.

Lorsque des contraintes techniques ou de sécurité justifient la réalisation de clôtures totalement étanches, le recours au bois sera privilégié. La tôle ondulée est proscrite ainsi que toute couleur vive.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la visibilité doit être dégagée pour la circulation automobile.

Bâtiments et espaces annexes

Les bâtiments annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Eléments techniques:

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie

solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale ...), seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agrées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joint au dossier de demande de permis de construire.

Eclairage

Un soin particulier sera apporté aux dispositifs d'éclairage extérieurs, qui devront respecter les règles suivantes:

L'éclairage des voiries et parkings par dispositif de type candélabres devra obligatoirement être dirigé, orienté vers l'intérieur des parcelles. Les mats employés ne devront pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.

Les éclairages de façades devront être indirects.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UI 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Espaces libres

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant une composition générale largement végétalisée. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence locale, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés. Ces arbres seront de manière préférentielle regroupés en bosquets. Les haies et bosquets mono-spécifiques sont proscrits, et devront comporter un mélange d'essences.

Dispositions paysagères

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées derrière un écran végétal.

Les parcs de stationnement (publics ou privés) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les arbres de haute tige doivent être plantés à une distance minimum de 4 mètres depuis la façade de la construction.

Les haies végétales monospécifiques sont interdites et devront intégrer au minimum 5 essences différentes; elles seront composées d'essences locales conformément en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Coefficient d'espaces verts

Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 25% d'espaces verts de pleine terre.

Pour les autres constructions nouvelles, les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts.

Les toitures végétalisées, dont le substrat présente une épaisseur supérieure à 10 cm en extensif et à 30 cm en intensif, entrent dans le calcul des surfaces de pleine terre.

ARTICLE UI 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Clôtures

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE UI 16 – STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues par le code l'urbanisme, à savoir :

- La création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres;
- La concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;

Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante et des possibilités de mutualisation, à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes:

- **Bureaux et services** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **Commerces** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de vente accessible au public ;
- **Artisanat, Industrie et entrepôts** : 1 place par 200 m² de surface de plancher;
- Services publics ou d'intérêt collectif et habitations de type résidences services et foyers : en fonction des besoins.

Un local directement accessible et aménagé aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos et équipé de dispositifs scellés (permettant d'attacher les vélos) doit être prévu, d'une superficie minimale de 4 m².

Pour les livraisons, les manœuvres et le stationnement des véhicules assurant ces livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques. Pour les établissements recevant ou générant un important flux de livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être aménagés sur la parcelle: sont particulièrement concernés les commerces, les entrepôts et certaines activités artisanales et industrielles. Les emplacements prévus devront être fournis à l'appui du dépôt de permis de construire.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

Elle comprend:

- un secteur **1AUh** pour lequel une hauteur plus importante est autorisée.

La zone 1AU est en partie concernée par :

 des aléas de ruissellement sur versant : zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen V2)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit s'inscrire dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités, de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2 mètres de chaque coté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur d'emprise : 8 mètres minimum
- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires visàvis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX **LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriété liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 9 mètres.

La hauteur des équipements publics peut être portée à 12 mètres.

<u>Dans le secteur 1AUh</u>, la hauteur maximale pour toutes les constructions, mesurée en rive basse de toiture, est de 12 mètres.

Sous-section 3b - Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES. AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles.

Dans le cas d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, le mur bahut ne devra pas excéder 0,6 m de haut.

Pour les clôtures maçonnées (d'une hauteur maximum de 0,6 mètre) ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inferieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie

renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.
- b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à. 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

Pour les activités admises dans la zone un projet d'aménagement des abords sera exigé et les terrains seront entretenus de telle manière que l'environnement urbain ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE 1AU 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Clôtures

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE 1AU 16 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions, à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

* Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour 230 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend le secteur **Aco** qui est concerné par les corridors écologiques.

La zone A est en partie concernée par :

- une zone très exposée, inconstructible et une zone submersible à la crue centennale, constructible correspondant au Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles Inondations (PERI) approuvé le 4 août 1994
- des **aléas de glissements de terrain** : zone constructible sous conditions (aléa faible G1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen G2)
- des **aléas d'effondrements de cavités souterraines**: zone constructible sous conditions (aléa faible F1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléa moyen F2)
- des aléas de crues torrentielles : zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen T2 et fort T3)
- des **aléas d'inondations de pied de versant :** zone constructible sous conditions (aléa faible l'1)
- des **aléas d'inondations de plaine** : zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen l2 et fort l3)
- des aléas de zones marécageuses : zone constructible sous conditions (aléa faible M1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen M2 et fort M3)
- des aléas de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (aléa faible V1)
- les scénario moyen et extrême de la zone inondable de la cartographie du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) de Vienne

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La zone A est également concernée par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz comme indiqué sur le plan de zonage.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article A 2
- de commerce et d'activité de service, sauf exceptions indiquées à l'article A 2

- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, sauf dans le cas du camping « à la ferme »
- Les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur Aco :

- Toute construction nouvelle est interdite, sauf exceptions indiquées à l'article A 2

Les secteurs repérés au titre du L 151-23 du CU sont inconstructibles pour des raisons écologiques.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont pas admises que s'ils respectent les conditions ci après.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle, agricole et paysagère du milieu.

Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes (abris de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient intégrées ou attenantes au bâtiment agricole
- Les constructions destinées à une activité artisanale : locaux de transformation et de conditionnement, point de vente et de dégustation des produits provenant de l'exploitation.
- Les constructions vouées à l'hébergement hôtelier et touristique. Toute installation de tourisme à la ferme doit être complémentaire et accessoire à une exploitation agricole.

Dans la zone A, y compris dans le secteur Aco : sont également autorisés les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les **extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants**, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m², à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - que l'emprise au sol totale après travaux n'excède pas 150 m².
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation
 - que l'emprise totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) n'excède pas 45 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Par ailleurs, est autorisé :

- Le **changement de destination des bâtiments** ou parties de bâtiment **repérés sur les plans de zonage**, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales, pour un usage d'habitation et dans la limite de 200 m2 maximum.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151 - 19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

La création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

	Voies urbaines destinées à être classées dans la voie publique	Chemins ruraux ou voies privées communes à plusieurs fonds
Largeur minimale d'emprise	8m	6m
Largeur minimale de chaussée	5m	4m

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque coté.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a - Volumétrie et implantation des constructions

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

En bordure de la RN7, la marge de reculement à respecter est de 20 mètres à partir de l'axe de la route.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

Les annexes doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Dans le cas où la limite séparative est contigüe à une zone d'habitation (U et AU) les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 20mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur pour les bâtiments agricoles et d'équipement est limitée à 12 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur pour les bâtiments d'habitations est limitée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes liées à des bâtiments d'habitation est limitée à 4 m, mesurée à l'égout du toit.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. Les clôtures maçonnées et les murs de soubassements sont interdits.

Les clôtures à usage agricole présenteront un espace minimum de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inferieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repères au titre du L151 – 23° du CU au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des

arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). (Voir annexe 1 pour la liste d'espèces préconisées).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerne é par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situes à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE A 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* Pour les constructions, à usage d'habitation :

- 2 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

Pour les autres constructions, et notamment agricoles, le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et du paysage.

Elle comprend:

- Le secteur **Np** correspondant à une zone de Parc
- Le secteur **Nzh** correspondant à la zone humide
- Le secteur NI correspondant au site sportif et de loisir de Cayenne
- Le secteur **Ns** correspondant à la gagée des rochers et aux pelouses sèches

La zone N est en partie concernée par :

- une zone très exposée, inconstructible et une zone submersible à la crue centennale, constructible correspondant au Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles Inondations (PERI) approuvé le 4 août 1994
- des **aléas de glissements de terrain** : zone constructible sous conditions (aléa faible G1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen G2 et fort G3)
- des **aléas de chutes de pierres et de blocs** : zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen P2 et fort P3)
- des **aléas d'effondrements de cavités souterraines :** zone constructible sous conditions (aléa faible F1)
- des aléas de crues torrentielles : zone constructible sous conditions (aléa faible T1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen T2 et fort T3)
- des aléas d'inondations de pied de versant : zone constructible sous conditions (aléa faible l'1)
- des **aléas d'inondations de plaine** : zone inconstructible sauf exceptions (aléa fort I3)
- des aléas de zones marécageuses : zone constructible sous conditions (aléa faible M1) et zone inconstructible sauf exceptions (aléas moyen M2 et fort M3)
- les scénario moyen et extrême de la zone inondable de la cartographie du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) de Vienne

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La zone N est également concernée par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la **zone N**, sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article N 2
- de commerce et d'activité de service
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions :
 - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - des équipements sportifs en secteur NI: se reporter à l'article N 2
 - des équipements et services nécessaire à l'usage du parc en secteur Np : se reporter à l'article N 2
- des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Par ailleurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre :

- dans le secteur Nzh, il est interdit :
 - Toutes constructions ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
 - Le drainage et l'asséchement du sol de la zone humide
 - L'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
 - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- dans le secteur Ns. il est interdit :
 - Toutes constructions ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
 - Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les secteurs repérés au titre du L 151-23 du CU sont inconstructibles pour des raisons écologiques.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les **extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants**, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m², à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - que l'emprise au sol totale après travaux n'excède pas 150 m².
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation
 - que l'emprise totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) n'excède pas 45 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Par ailleurs, est autorisé :

 Le changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiment repérés sur les plans de zonage, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales, pour un usage d'activité et dans la limite de 200 m² maximum.

<u>Dans le secteur NI</u>, sont autorisées les occupations et utilisation du sol nécessaires aux activités sportives et de loisirs dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Np, sont autorisées les occupations et utilisation du sol nécessaires à l'usage du parc urbain.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

La création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

	Voies urbaines destinées à être classées dans la voie publique	Chemins ruraux ou voies privées communes à plusieurs fonds
Largeur minimale d'emprise	8m	6m
Largeur minimale de chaussée	5m	4m

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque coté.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

 Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas 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 (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils sont enterrés.

Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

ARTICLE N 5 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a - Volumétrie et implantation des constructions

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

Les annexes doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur pour les bâtiments d'équipement est limitée à 15 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur pour les bâtiments d'habitations est limitée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes liées à des bâtiments d'habitation est limitée à 4 m, mesurée à l'égout du toit.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 11 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées de haies d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. Les clôtures maçonnées et les murs de soubassements sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inferieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE N 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repères **au titre du L151 – 23° du CU** au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). (Voir annexe 1 pour la liste d'espèces préconisées).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situes à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d - Stationnement

ARTICLE N 16 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations autorisées de tout type doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE VI – ANNEXE

ANNEXE 1: LISTE D'ESPECES PRECONISEES

Essences préconisées			
Strate arbustive	Strate arborescente		
 Noisetier (Corylus avellana) Prunellier (Prunus spinosa) Troène (Ligustrum vulgare) Bourdaine (Frangula vulgaris) Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) Sureau noir (Sambucus nigra) Fusain (Euonymus europaeus) Eglantier (Rosa canina) Houx Aubépine Viorne aubier 	 Charme (Carpinus betulus) Erable champêtre (Acer campestre) Frêne commun (Fraxinus excelsior) Chêne pédonculé (Quercus robur) Chêne pubescent (Quercus pubescens) Châtaignier (Castanea sativa) 		

