

COMMUNE DES CÔTES D'AREY

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT



Mairie des Côtes d'Arey

Place Arélis
38 138 LES COTES D'AREY

Tél. : 04 74 58 81 08
Fax : 04 74 58 81 43
secretariat@lescotesdarey.fr



INTERSTICE SARL
Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc
38200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone Ua	31
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ub	45
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Uc	59
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Up	73
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone Ue	85
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone Ui	93
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	101
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AUa « Le Parc »	103
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUb « Saint-Martin le Haut »	113
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 1AUc « Saint-Martin le Bas »	123
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 1AUd « Le Coutay »	133
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone 1AUe « Les Liettes »	143
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone 2AUt « La Combe Chaillit »	153
Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	159
Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	175
Titre VI : Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme	191
Titre VII : Nuancier	199

PREAMBULE

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

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

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

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

*Compte tenu de la promulgation des **lois Engagement National pour l'Environnement (ENE)** du 12 juillet 2010, dite loi « Grenelle 2 », entrée en application le 11 janvier 2011 et **pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR)** du 24 mars 2014, intervenues après la délibération de prescription du PLU, le conseil municipal a décidé de prendre en compte ces lois dans le présent PLU.*

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune des Côtes d'Arey – Département de l'Isère.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les grandes catégories de zones (zones urbaines, zones à urbaniser,...) regroupent un ensemble de zones différenciées les unes des autres par des dispositions spécifiques. Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU,...), accompagnée d'un indice en lettre minuscule (ex : Ua, Ub,...). Chaque zone bénéficie d'un chapitre du règlement qui lui est propre. Des secteurs sont parfois définis au sein de chaque zone : les dispositions particulières de ces secteurs sont contenues dans le chapitre de la zone à laquelle ils appartiennent.

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

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

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

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

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

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

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

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement » - Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

3.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune des Côtes d'Arey figurant en annexes du PLU.

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

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

▪ **La salubrité et la sécurité publique (article R. 111-2)**

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

4.1. LES PERIMETRES COUVERTS PAR LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Le Droit de Préemption Urbain (art. L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) est applicable sur le territoire des Côtes d'Arej. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

4.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques sont fixés au titre de l'article L.123-1-5 V° du Code de l'Urbanisme. Chaque emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés (pièce n°4e du PLU).

4.3. LES SECTEURS IDENTIFIES EN VUE DE LA MIXITE SOCIALE

Le PLU des Côtes d'Arej a délimité des secteurs au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme pour favoriser la mixité sociale. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme doit être affecté à la construction de logements à vocation sociale.

4.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des secteurs sont délimités au titre de l'article L.123-1-4 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dans lesquels sont définies des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, figurant dans la pièce n°3 du PLU. Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent à celles du présent règlement.

4.5. LES PERIMETRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE

En vertu de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et délimités les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

4.6. LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Un secteur de renouvellement urbain est défini en application de l'article L.123-1-5 III 4° et R.123-11 f du Code de l'Urbanisme, dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à date d'approbation du PLU sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

4.7. DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

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

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

4.8. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE

Des éléments bâtis et végétaux sont identifiés sur le plan de zonage pour leur valeur paysagère et patrimoniale à préserver, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éléments bâtis remarquables, de murs en galets, de sujets remarquables,...

Les règles particulières liées à leur préservation sont définies au titre VI du présent règlement.

4.9. LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER DANS LES ZONES URBAINES

Des terrains cultivés, situés dans les zones urbaines, sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme. Ce repérage rend inconstructible le terrain, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

4.10. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

En application de l'alinéa 6 de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme, « *dans les zones agricoles ou naturelles [...], le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

13 bâtiments sont repérés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination.

4.11. LE PERIMETRE DE PROTECTION AUX ABORDS DE LA CHAPELLE SAINT-MAMERT

Le territoire communal est concerné par un périmètre de protection de 500 m aux abords de la Chapelle Saint Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques (arrêté d'inscription du 03/09/1974).

La consultation d'un Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour toute demande d'urbanisme dans ce périmètre.

4.12. DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES LE LONG DES VOIES

▪ **Le bruit : les conditions d'isolement acoustique**

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, relatif au classement sonore des voies routières en Isère, impose aux nouveaux logements de répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté.

Sur le territoire des Côtes d'Arey, l'autoroute A7 est classée dans la 1^{ère} catégorie de voie. La zone affectée par le bruit s'étend sur une bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sur tout le tracé de la voie (tronçon de la limite communale avec Reventin-Vaugris à la limite communale avec Saint-Prim).

▪ **La route classée à grande circulation**

L'autoroute A7 est classée par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation. Elle est donc soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande (...) de 100 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (...) L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

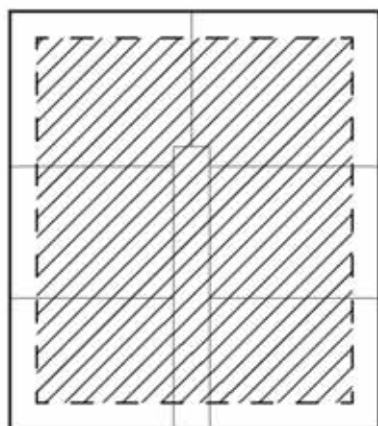
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

4.13. DES OPPOSITIONS A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

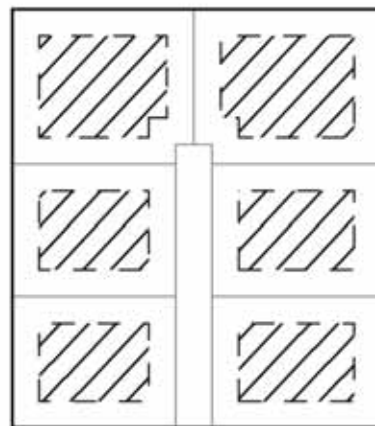
Lorsque le caractère de la zone le spécifie, le règlement s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, l'ensemble des règles de la zone s'applique aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Schémas illustratifs :

Lorsque que l'article n'est pas mentionné, les dispositions du règlement s'appliquent uniquement aux limites externes de l'opération, avant division :



Lorsque le règlement s'oppose à l'article, les dispositions du règlement s'appliquent à chacun des lots issus de la division :



ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

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

5.1. REGLEMENTATION DES ACCES

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

De plus :

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

5.2. STATIONNEMENT DES CARAVANES

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

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

5.3. CLOTURES

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

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

Elle est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans les secteurs de corridors écologiques repérés sur le plan de zonage, les clôtures infranchissables sont interdites afin d'éviter tout obstacle altérant la fonctionnalité de la continuité biologique.

5.4. PARABOLES ET ANTENNES AVEC REFLECTEUR

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

De façon générale, ces équipements devront être installés le plus discrètement possible sur la façade ou la toiture, de façon à être peu visibles depuis le domaine public.

5.5. DEPOTS DE MATERIAUX DE TOUTE NATURE

Lorsqu'ils sont autorisés, les dépôts de matériaux devront être dissimulés aux vues des tiers depuis la voie publique par des aménagements appropriés.

5.6. REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS AGRICOLES : ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204)

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

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

ARTICLE 6. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune des Côtes d'Arey est concernée par différents risques naturels au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Carte des aléas multirisques (mise à jour en septembre 2007)

Les phénomènes répertoriés et étudiés dans la carte des aléas sont :

- Les inondations par le Suzon (à titre indicatif sur la base du programme de prévention contre les inondations établi en décembre 1994)
- Les zones marécageuses
- Les crues des torrents et des ruisseaux torrentiels
- Les ravinements et ruissellements sur versant
- Les glissements de terrain
- Les suffosions

Les prescriptions liées aux zones de risques sont détaillées aux présents 6.1 à 6.5 des dispositions générales et dans les dispositions propres à chacune des zones.

▪ Programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles

Ce document, établi en décembre 1994, informe sur les risques d'inondation. Il comporte une carte de localisation des lits moyen et majeur des cours d'eau au 1/25 000 ainsi que des fiches techniques.

Il concerne les risques d'inondation par crue rapide des rivières liés au Suzon.

Les prescriptions liées aux zones de risques sont détaillées aux présents 6.1 à 6.5 des dispositions générales et dans les dispositions propres à chacune des zones.

▪ Risques sismiques

Depuis le 1^{er} avril 2011, le territoire de la commune est classé en zone de sismicité 3 au vu du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

La catégorie dite « à risque normal » comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie IV, définie à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement, pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

Aucune prescription particulière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

▪ Risques incendie – feux de forêts

Le territoire communal est concerné par l'existence d'un aléa synthétique faible concernant les feux de forêt.

▪ Prescriptions en matière d'urbanisme dans les secteurs de risques naturels

Les prescriptions en matière d'urbanisme liées à la prise en compte des risques naturels sur le territoire sont issues du « *Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme* », édité par la DDT38 en décembre 2009.

6.1. DOMAINE CONCERNE

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 aux risques et/ou la vulnérabilité des biens
- Toute réalisation de travaux

6.2. CONSIDERATIONS GENERALES

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 avalanches ou 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.).

6.3. DEFINITIONS

▪ 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 (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée 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

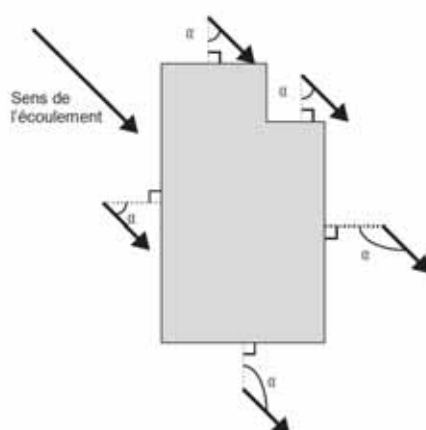
permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles)

- 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 (culots d'avalanches, 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 $0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

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

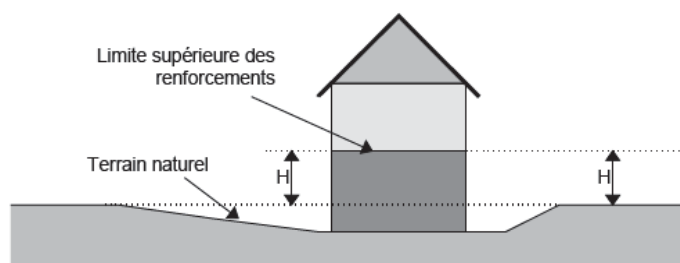


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

▪ Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

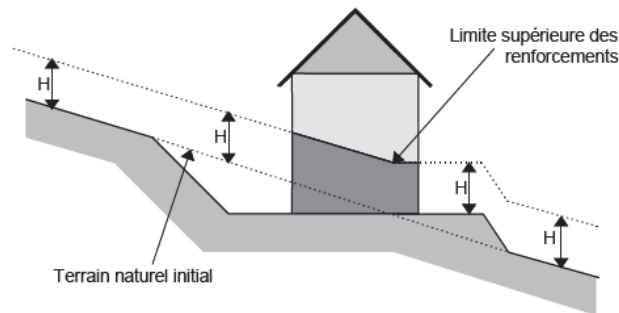
Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- 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 proches de la verticale 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 en Sol en Zone Inondable (RESI)

Dans les zones inondables (crue torrentielle, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voirie, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible 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.

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable (construction et remblai)}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$

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.

6.4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

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 :
 - Extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité

- 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 :

- Abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que bassins et piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Bassins et piscines non autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- 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 :

- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- Infrastructures (notamment infrastructures de transport, de fluides, ouvrages de dépollution, aménagements hydroélectriques) et équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent

f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

6.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, 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 circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

6.6. 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 attenants 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.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

7.1. LES LIGNES ELECTRIQUES HTB (TENSION SUPERIEURE A 50 000 VOLTS)

La commune des Cotes d'Arey est traversée à l'Est par deux lignes THT :

- Ligne 225 kv - Gampaloup-Beaumont Monteux – Pont-Evêque
- Ligne 225 kv - Gampaloup – Mions

L'implantation de ces ouvrages figure sur le plan de zonage.

Pour rappel : avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 m des réseaux, il convient de consulter l'exploitant du réseau afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributeurs d'énergie électrique.

Avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (exceptés les travaux agricoles de surface) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB, le décret 91-1147 du 14 octobre 1991 fait l'obligation aux entrepreneurs et autres intéressés d'adresser à l'exploitant des ouvrages de transport une demande de renseignement réglementaire.

Les lignes électriques ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé et dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose dans une bande de 65 mètres (32,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).

7.2. LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune des Côtes d'Arey est concernée par les 5 canalisations de transport de matières dangereuses.

Ces ouvrages génèrent différents périmètres de protection en fonction du diamètre de la canalisation, reportés dans les tableaux suivants. Trois types de secteurs sont déterminés dans lesquels sont justifiés des restrictions de construction ou d'installation :

- La zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS)
- La zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL)
- La bande correspondant aux effets irréversibles (IRE)

En application de la circulaire du 04 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- **Dans la zone de dangers significatifs** pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation
- **Dans la zone des dangers graves** pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL) : proscrire en outre 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
- **Dans la zone de dangers très graves** pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

- **L'hydrogénoduc Feyzin – Salaise-sur-Sanne** ø 100 (arrêté ministériel du 26/09/1988), exploitée par la Société Air Liquide

Il génère une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre de la canalisation et interdit toutes plantations d'arbres et d'arbuste et toutes plantations à plus de 60 cm de profondeur.

Les arbres existants doivent être essartés.

Canalisation	ELS	PEL	IRE
Pipeline	75 m	85 m	95 m
Pipeline – après mise en œuvre de disposition(s) compensatoire(s) adaptée(s)	10 m	10 m	15 m

Les distances sont à compter de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

- **Le pipeline Méditerranée – Rhône** ø 406 (DUP du 29/02/1968), exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône

- Bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi : 5 m
- Bande de terrain de 15 m de large pour les servitudes de passage
- Bande de terrain de 15 m de large non plantandi dans les zones forestières

Canalisation	ELS	PEL	IRE
Pipeline	210 m	310 m	320 m

Pipeline – après mise en place d'une protection complémentaire	45 m	50 m	60 m
--	------	------	------

Les distances sont à compter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

- **Canalisation de transport de Gaz** – le gazoduc GDF « Mions – Roussillon – Saint-Clair-du-Rhône ø 200 » (AP 10.02.1972), le gazoduc GDF « Saint-Sorlin de Vienne – Saint Chamond ø 450 » (DUP 26/05/1978) et le gazoduc GDF « Antenne de Saint Clair du Rhône ø100 »

Canalisation	ELS	PEL	IRE
Gazoduc DN 200 mm	35 m	55 m	70 m
Gazoduc DN 450 mm	120 m	165 m	205 m
Gazoduc DN 100 mm	10 m	15 m	25 m

Les distances sont à compter de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

ARTICLE 9. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

En dehors du champ des adaptations mineures, il peut être dérogé aux règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), aux règles d'emprise au sol (article 9), aux règles de hauteur (article 10), aux règles d'aspect extérieur (article 11), aux règles de stationnement (article 12) ainsi qu'aux règles sur les espaces libres et plantations (article 13) si l'économie du projet le justifie ou si leurs caractéristiques techniques l'imposent dans les cas suivants :

- bâtiments de service public et leurs bâtiments accessoires
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment les ouvrages techniques de faible emprise (coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...)
- équipements d'infrastructure nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...)
- équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement du chemin de fer (ouvrages et locaux techniques, supports d'antennes, postes d'aiguillage...)

ARTICLE 10. PRINCIPE D'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 (« *occupations et utilisations du sol interdites* ») liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

L'article 2 (« *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* ») liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les occupations et utilisations du sol non listées aux articles 1 et 2 sont admises sans condition.

ARTICLE 11. DEFINITION DE CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

▪ **ACCES :**

L'accès correspond soit :

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

▪ **AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à conditions que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 m. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement ou d'un travail de remblaiement ou déblaiement préalable à la réalisation d'une voie privée.

▪ **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale).

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L.111.1 et L.112.1 du Code de la Voirie Routière).

▪ **ANNEXE :**

Est considéré comme annexe, un local accessoire à une construction principale, contigu ou non à celle-ci mais sans communication avec elle, dont l'usage est complémentaire à celui de la construction principale (par exemple pour les constructions à usage d'habitation : abri de jardin, pool house,...). La taille de l'annexe ne peut excéder la moitié de l'ensemble bâti auquel elle est rattachée.

▪ **C.E.S. :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de leur tènement foncier.

▪ **CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF :**

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries,...).

▪ **COMMERCE :**

Sont considérées comme relevant de la destination « commerce », les constructions et installations accueillant des activités marchandes de biens ou de services ou des activités non marchandes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Relèvent donc par exemple de cette catégorie : les commerces de bouche, les restaurants, les banques, les cabinets médicaux, les locaux associatifs accueillant du public,...

▪ **C.O.S. :**

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme : « *Le Coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol* ».

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le C.O.S. n'est plus applicable dans les PLU.

▪ **EMPRISE AU SOL :**

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

▪ **EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL :**

Ils réunissent l'ensemble des ouvrages de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

▪ **EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION :**

L'extension d'une construction constitue l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

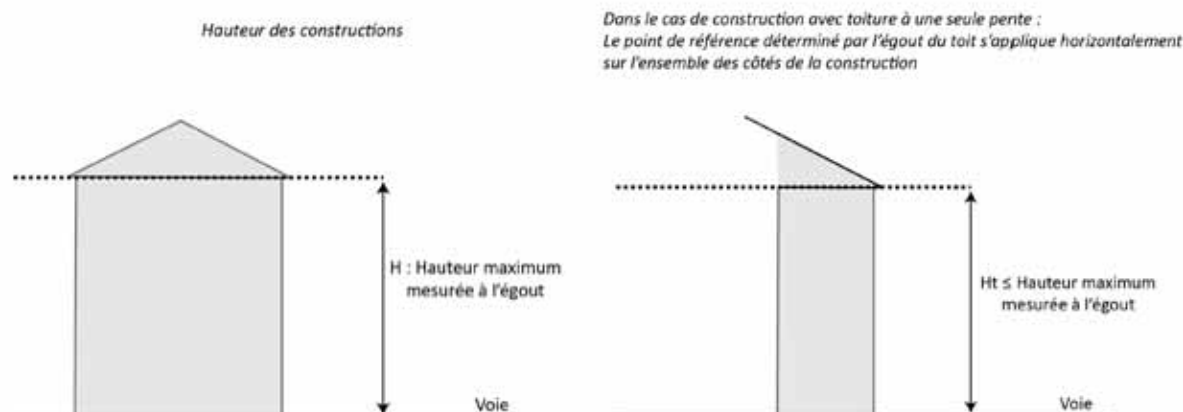
Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

▪ **HAUTEUR :**

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévations de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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



Pour les terrains sensiblement horizontaux ou à faible pente (< 15 %), la hauteur est mesurée par rapport au niveau fini de la voie publique (ou privée ouverte à la circulation publique) qui dessert la construction à édifier (au droit de l'accès).

Pour les terrains à pente moyenne ou forte (> 15%), la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

▪ LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique, qu'elles soient latérales ou en fond de parcelle. Elles séparent deux parcelles (ou deux unités foncières) appartenant à des propriétaires différents.

▪ LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES (AU SENS DU SCOT DES RIVES DU RHONE) :

Le SCOT entend par logements locatifs abordables :

- les logements sociaux (définition loi SRU issue du Code de la Construction et de l'Habitation)
- les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés)
- les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent trois conditions : un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer PLUS », une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution et une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social

▪ TENEMENT :

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

▪ VOIE PRIVEE :

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis d'aménager, ensemble collectif,...).

▪ SURFACE DE PLANCHER :

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement des habitations ainsi que des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua sont identifiés :

- Des secteurs faisant l'objet **d'une orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans les orientations des secteurs « La Serve », « Le Parc » et « Saint-Martin le Haut » (pièce n°3 du PLU)
- Des **servitudes de mixité sociale** définies au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme : les opérations de logements concernées devront affecter un certain pourcentage du programme de logements pour des logements à vocation sociale
- Des **secteurs dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale** au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Un **secteur de renouvellement urbain** dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à date d'approbation du PLU sur le terrain en application de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme

RISQUES NATURELS

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles, de ruissellements sur versant et de glissements de terrain** :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ua :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les nouveaux bâtiments agricoles
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS :

- Dans les **secteurs où doit être préservée ou développée la diversité commerciale** conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme : le changement de destination des locaux commerciaux¹ repérés sur le plan de zonage
- Dans le secteur de **renouvellement urbain** établi en application de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme : tous aménagements, constructions et installations réalisés avant la démolition des bâtiments existants à date d'approbation du PLU

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
 - Les aires de stationnement
 - Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens de glissements de terrain (RG)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant

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

2.1. SONT NOTAMMENT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage commercial (comportant ou non des installations classées), à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que

¹ La destination « commerce » est définie à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

boulangeries, laveries, drogueries, etc) et que la surface de vente soit inférieure à 300 m² de surface de plancher

- Les constructions à usage artisanal (comportant ou non des installations classées), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que plombier, réparateur-installateur d'électroménager, etc)
- Les travaux d'agrandissement des constructions à usage agricole existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

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

- Les opérations de construction à usage d'habitation situées hors d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation et comprenant 5 logements ou plus devront comporter au moins 20% de logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône)
- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « La Serve », les opérations de construction à usage d'habitation devront affecter au moins 80% du programme de logements à du logement locatif social
- Sur la parcelle n°AY 362, à l'angle de la Grand'Rue et de la route de Vernioz, le programme de logements devra compter 100% de logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône)

2.3. CONDITION LIEE A LA PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

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

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.5. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par des risques faibles de crues torrentielles (Bt)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I 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 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.

- Pour les 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
 - Pour les 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
 - Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**
- Les constructions sont autorisées 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
 - Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Ua 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

- Dans le secteur « La Serve » faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, les accès à l'opération d'aménagement devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ua 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

- **Eaux usées**

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

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

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

▪ **Dispositions particulières dans les secteurs concernés par des risques faibles de glissements de terrain (Bg)**

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les opérations d'habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et les lotissements devront disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies
- en respectant un recul minimum de 3 m

Les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Ua7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m.

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à **10 m**.

Dans le périmètre de l'**orientation d'aménagement et de programmation** du secteur « La Serve », la hauteur des constructions est limitée à 12 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue,...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au

site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

▪ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 ou 3 pans pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire

ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ **Les percements et occultations**

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront de préférence conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

▪ **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

Les murs pleins sont interdits en limite de zone agricole et ou naturelle.

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur...)**

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

Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,..) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'affecter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

- **Éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

- **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

ARTICLE Ua12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (HORS PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination), il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

Pour la réhabilitation, il n'est pas exigé de place de stationnement. Néanmoins, les espaces de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement en cas d'extension de bâtiment existant sans création de logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS (HORS PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de service, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. POUR LES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « LA SERVE »

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs sociaux, 1 place de stationnement minimale est exigée.

Pour les constructions à usage commerciale et de services de proximité, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour le personnel, les véhicules de livraison et la clientèle.

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs de plus de 5 logements, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2% de la surface de plancher totale créée ; ces places seront couvertes.

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

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

13.2. PLANTATIONS

Rappel : Les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

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

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

- **Dans le secteur « La Serve »** : au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantations,...). Les aires de stationnement des véhicules et les accès automobiles ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces surfaces
- **Dans le secteur « Le Parc »** : la ripisylve du cours d'eau devra être maintenue et éventuellement renforcée par d'autres plantations pour créer un sentier public arboré

ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Ua15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-bourg. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat (habitat collectif, intermédiaire et individuel) et comprenant des équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces et des services.

La zone Ub comprend un secteur Uba, correspondant aux secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement. À l'intérieur de ce secteur, les constructions sont limitées à l'extension des constructions existantes et aux annexes à l'habitation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ub, sont distingués :

- Un secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'orientation du secteur « Saint-Martin le Haut » (pièce n°3 du PLU)
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme : les opérations de logements concernées devront affecter un certain pourcentage du programme de logements pour des logements à vocation sociale
- Des **terrains cultivés en zone urbaine**, à conserver et inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Une **zone humide ponctuelle** repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique
- Des espaces couverts par les **périmètres de protection du puits de captage du Suzon** : périmètre de protection rapprochée a et b du puits (pr) et périmètre de protection éloignée (pé). Les prescriptions permettant la protection de la ressource sont définies par la DUP du puits et reportées en annexes du PLU

RISQUES NATURELS

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles, de glissements de terrain et de ruissellements sur versant** :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La zone Ub comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses « **hydrogénoduc Feyzin Ø Salaise-sur-**

Sanne ». Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement de la zone Ub s'oppose à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles suivantes s'applique aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ub :

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

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SECTEUR Uba :

Toutes nouvelles constructions, autres que les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation admises en article Ub2

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SECTEUR CULTIVE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 5° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes constructions

1.4. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LA ZONE HUMIDE PONCTUELLE REPEREE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelle que soient leur hauteur, leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par fossés ou drains).

1.5. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS DE PROTECTION RAPPROCHEE B DU PUIT DE CAPTAGE DU SUZON :

- Toutes activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau (stockage, épandage, nouveau prélèvement d'eau, nouvelle canalisation de transport de produits chimique susceptible d'altérer la qualité des eaux,...)
- Les affouillements et exhaussements du sol

1.6. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
 - Les aires de stationnement
 - Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens de glissements de terrain (RG)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant

1.7. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES RISQUES LIES A LA CANALISATION DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :

Toutes constructions, installations ou tous aménagements ne respectant pas les prescriptions définies à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement

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

2.1. SONT NOTAMMENT ADMIS SOUS CONDITIONS (HORS SECTEUR UBA) :

- Les constructions à usage commercial (comportant ou non des installations classées) telles que boulangeries, laveries, drogueries, etc, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage artisanal (comportant ou non des installations classées), telles que plombier, réparateur-installateur d'électroménager, etc
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Les travaux d'extension des constructions agricoles existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU

2.2. SONT UNIQUEMENT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR UBA :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, à conditions que :
 - L'extension soit limitée à une augmentation de 50% maximum de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris)
 - Le dispositif d'assainissement des eaux usées soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC
- Les annexes à l'habitation, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, à condition que le dispositif d'assainissement des eaux usées soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC
- Les piscines
- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU autres qu'à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que le dispositif d'assainissement des eaux usées soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC

2.3. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME :

Les opérations de construction à usage d'habitation comprenant 5 logements ou plus devront comporter au moins 20% de logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône).

2.4. CONDITION LIEE A LA PRISE EN COMPTE DU PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Dans ce périmètre, tous aménagements, constructions et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation du secteur « Saint-Martin le Haut » (pièce n°3 du PLU).

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.6. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par des risques faibles de crues torrentielles (Bt)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I 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 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.

- Pour les 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
- Pour les 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
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit
- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**
 - Les constructions sont autorisées 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
 - Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

ARTICLE Ub3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.
- Dans le secteur « Saint-Martin le Haut » faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

3.2. **VOIRIE**

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ub4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. **EAU POTABLE**

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

4.2. **ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ **Eaux usées**

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

Dans le secteur Uba, aucun nouveau dispositif d'assainissement autonome n'est admis. Seule la réhabilitation des installations existantes pourra être autorisée par le SPANC.

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

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en

vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

▪ **Dispositions particulières dans les secteurs concernés par des risques faibles de glissement de terrain (Bg)**

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

▪ **Dispositions particulières dans le périmètre de protection rapproché b du puits de captage du Suzon**

Dans le périmètre de protection rapprochée b du puits de captage du Suzon, les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole et l'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits.

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les opérations d'habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et les lotissements devront disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Ub6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m.

Les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Ub7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative (maisons groupées, maisons jumelées)

- lorsqu'une construction s'appuie sur une construction préexistante édifiée en limite sur un terrain contigu. Dans une bande de 0 à 3 m de la limite séparative, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant contigu sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article 10 du présent règlement
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 6 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

Non réglementé

ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,40.

ARTICLE Ub10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

■ Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

■ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé,

gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ **Les toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 ou 3 pans pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ **Les percements et occultations**

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront de préférence conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

▪ **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple

- sur les limites séparatives : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

Les murs pleins sont interdits en limite de zone agricole et ou naturelle.

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

- **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur,...)**

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

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

11.3. Dispositions particulières

- **Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

- **Éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

- **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

ARTICLE Ub12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination et la réhabilitation), il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement en cas d'extension de bâtiment existant sans création de logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de service, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs de plus de 5 logements, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2% de la surface de plancher totale créée ; ces places seront couvertes.

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations ».

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE Ub14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Ub15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ub16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation dans les coteaux.

Il s'agit d'une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible.

La zone Uc comprend un secteur Uca, correspondant aux secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement. À l'intérieur de ce secteur, les constructions sont limitées à l'extension des constructions existantes et aux annexes à l'habitation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Uc, sont distingués :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Une **zone humide ponctuelle** repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique
- Des espaces couverts par les **périmètres de protection du puits de captage du Suzon** : périmètre de protection rapprochée a et b du puits (pr) et périmètre de protection éloignée (pé). Les prescriptions permettant la protection de la ressource sont définies par la DUP du puits et reportées en annexes du PLU
- Des espaces couverts par le **périmètre de protection de 500 m** aux abords de la Chapelle Saint-Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques : toute autorisation d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine

ALEAS NATURELS

La zone Uc comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles, de ruissellements sur versant, de glissement de terrain et de suffosion** :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement sur versant (Bv)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de suffosion (RF)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La zone Uc comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses :

- **Pipeline « Méditerranée - Rhône ø 406 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Mions – Roussillon – Saint-Clair-du-Rhône ø 200 »**

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement de la zone Uc s'oppose à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles suivantes s'applique aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE Uc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Uc :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions à vocation de commerce, autres que les extensions admises en article Uc2
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SECTEUR Uca :

Toutes nouvelles constructions, autres que les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU et les annexes à l'habitation admises en article Uc2

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LA ZONE HUMIDE PONCTUELLE REPEREE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelle que soient leur hauteur, leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par fossés ou drains).

1.4. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS DE PROTECTION RAPPROCHE B DU Puits de CAPTAGE DU SUZON :

- Toutes activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau (stockage, épandage, nouveau prélèvement d'eau, nouvelle canalisation de transport de produits chimiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux,...)
- Les affouillements et exhaussements du sol

1.5. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de ruissellement sur versant (RV)

La zone concernée par le risque inconstructible de ruissellement sur versant 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
- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

▪ Dans les secteurs concernés par les risques moyens de glissements de terrain (RG)

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant

▪ Dans les secteurs concernés par les risques moyens de suffosion (RF)

- 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

1.6. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :

Toutes constructions, installations ou tous aménagements ne respectant pas les prescriptions définies à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement

2.1. SONT NOTAMMENT ADMISES SOUS CONDITIONS (HORS SECTEUR UCA) :

- Les constructions à usage artisanal (comportant ou non des installations classées), telles que plombier, réparateur-installateur d'électroménager, etc
- L'extension limitée des constructions à vocation de commerce existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.2. SONT UNIQUEMENT ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR UCA :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, à conditions que :
 - L'extension soit limitée à une augmentation de 50% maximum de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris)
 - Le dispositif d'assainissement des eaux usées soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC
- Les annexes à l'habitation, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, à condition que le dispositif d'assainissement des eaux usées soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC
- Les piscines
- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU autres qu'à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, à condition que le dispositif d'assainissement des eaux usées soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**

- Les constructions sont autorisées 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
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

- Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)
 - Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE Uc3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Uc4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

Dans le secteur Uca, aucun nouveau dispositif d'assainissement autonome n'est admis. Seule la réhabilitation des installations existantes pourra être autorisée par le SPANC.

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

▪ Dispositions particulières dans les secteurs concernés par des risques faibles de glissement de terrain (Bg)

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

- **Dispositions particulières dans le périmètre de protection rapprochée b du puits de captage du Suzon**

Dans le périmètre de protection rapprochée b du puits de captage du Suzon, les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole et l'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits.

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les opérations d'habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et les lotissements devront disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE Uc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Uc6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m.

Les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

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

ARTICLE Uc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément de part et d'autre d'une limite séparative (maisons groupées, maisons jumelées)
- lorsqu'une construction s'appuie sur une construction préexistante édifiée en limite sur un terrain contigu. Dans une bande de 0 à 3 m de la limite séparative, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant contigu sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article 10 du présent règlement
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 6 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Uc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uc9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,30.

ARTICLE Uc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 7 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

ARTICLE Uc11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site.

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

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

▪ **Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ **Les toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 ou 3 pans pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ **Les percements et occultations**

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront de préférence conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

▪ **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

Les murs pleins sont interdits en limite de zone agricole et ou naturelle.

Afin d'assurer une continuité urbaine, les murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

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

Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

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

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

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

11.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

▪ **Éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

▪ **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

ARTICLE Uc12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination et la réhabilitation), il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement en cas d'extension de bâtiment existant sans création de logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de service, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Uc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.* »

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Uc15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Uc16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Up correspond aux propriétés (au sens « domaine ») présentant un intérêt patrimonial, accompagnées d'un parc arboré.

Il s'agit d'une zone de faible densité bâtie à vocation principale d'habitat.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Up, sont distingués :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Une **zone humide ponctuelle** repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique

RISQUES NATURELS

La zone Up comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles, de ruissellements sur versant et de glissement de terrain** :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de ruissellements sur versant (RV)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE Up1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Up :

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

- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,,,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LA ZONE HUMIDE PONCTUELLE REPEREE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelle que soient leur hauteur, leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par fossés ou drains).

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de ruissellement sur versant (RV)**

La zone concernée par le risque inconstructible de ruissellement sur versant 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
- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques forts de glissements de terrain (RG)**

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant

ARTICLE Up2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT NOTAMMENT ADMISES SOUS CONDITIONS :

- L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- Le changement de destination vers de l'habitat, de l'hébergement hôtelier ou une vocation de bureau des bâtiments existants dont l'emprise au sol est de 50 m² minimum à date d'approbation du PLU et à conditions :
 - De ne pas concerner des constructions à ossature légère ou à armature métallique (de type ancien hangars agricoles ou cabanons)
 - De ne concerner que l'enveloppe bâtie existante
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Les annexes de construction sous réserve que leur surface d'emprise au sol n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25 m)
- Les piscines

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.3. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)

Les constructions sont autorisées 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.

▪ Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)

- Les constructions sont autorisées 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
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

▪ Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)

- Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE Up3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Up4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arej sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

- **Eaux usées**

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

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

- **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

▪ **Dispositions particulières dans les secteurs concernés par des risques faibles de glissement de terrain (Bg)**

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les opérations d'habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et les lotissements devront disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE Up5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Up6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m.

Les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Up7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :

- lorsqu'une construction s'appuie sur une construction préexistante édifiée en limite sur un terrain contigu. Dans une bande de 0 à 3 m de la limite séparative, la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant contigu sous réserve du respect des dispositions fixées à l'article 10 du présent règlement
- pour les constructions n'excédant pas une longueur de 6 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 m sur ladite limite à l'égout de toiture

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Up8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Up9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

Une hauteur au maximum similaire à la partie de la construction support de l'extension est admise.

Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

ARTICLE Up11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site.

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

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

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

■ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

■ Les toitures

Les toitures (pente et aspect) doivent respecter le caractère patrimonial du site et l'harmonie générale de l'ensemble des bâtiments.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti). Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

- **Les clôtures et les murs**

Les murs de clôture existants doivent être conservés et entretenus. Les murs en galets ne doivent être ni enduits, ni peints.

En cas de modification, le traitement devra respecter l'harmonie du mur ou de la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et colorations des matériaux,...) en respectant le caractère patrimonial du site.

Les nouvelles clôtures sont autorisées si elles sont de même aspect et réalisées en harmonie avec l'existant.

- **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

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

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

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

11.4. Dispositions particulières

- **Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

- **Éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

- **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)

- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

ARTICLE Up12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation (y compris le changement de destination et la réhabilitation), il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement en cas d'extension de bâtiment existant sans création de logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de service, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Up13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE Up14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Up15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Up16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ue** correspond à un secteur situé à l'entrée Sud du centre-village, dédié aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif.

PERIMETRE PARTICULIER

La zone Ue est partiellement couverte par le **périmètre de protection de 500 m** aux abords de la Chapelle Saint Mamert, inscrite au titre des **Monuments Historiques** : toute autorisation d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine

RISQUES NATURELS

La zone Ue comprend des secteurs exposés à des **risques d'inondation, de crues torrentielles et de ruissellement sur versant** :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondations par crues rapides des rivières (RC)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La zone Ue comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la présence de la canalisation de transport de matières dangereuses « **hydrogénoduc Feyzin Ø Salaise-sur-Sanne** ». Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LES ZONES Ue :

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article Ue2, notamment :

- Les habitations
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Les commerces
- Les constructions à vocation artisanale ou industrielle
- Les entrepôts
- Les bâtiments et installations liées à une exploitation agricole ou forestière

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

1.2. SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues rapides des rivières (RC)

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article Ue2.2, notamment :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article Ue2
- Les aires de stationnement

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES RISQUES LIES A LA CANALISATION DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :

Toutes constructions, installations ou tous aménagements ne respectant pas les prescriptions définies à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement

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

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone

2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par des risques faibles de crues torrentielles (Bt)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I des dispositions générales, devra être inférieur ou égal à 0,50 :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- 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.

- Pour les 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
- Pour les 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
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- **Dans les secteurs concernés par les risques de crues rapides des rivières (RC)**
 - Sont admis sous réserve du respect des prescriptions à l'alinéa suivant :
 - **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 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
 - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) 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 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) 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 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

▪ **Prescriptions applicables aux projets admis :**

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 (cf. article 6.5. des dispositions générales du présent règlement (titre I))
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**

- Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE Ue3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE Ue4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

4.3. AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE Ue5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

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

ARTICLE Ue7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

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

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

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

■ Implantation des constructions dans le site

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

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

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

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

■ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

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

■ Insertion de panneaux solaires

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

■ Les autres ouvrages

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

ARTICLE Ue12. OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

Pour tous les établissements recevant du public doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée.

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

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

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

ARTICLE Ue14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Ue15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ue16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ui** correspond :

- à la zone d'activités économiques locale « les Dauphinières », située à l'entrée Ouest de la commune et à cheval sur la commune de Reventin-Vaugris
- à une zone au Nord du territoire accueillant un bâtiment d'activités

Ces zones ont essentiellement vocation à accueillir des activités artisanales.

RISQUES NATURELS

La zone Ui comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles, de glissements de terrain et de ruissellements sur versant** :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement sur versant (Bv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ui :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce et de bureau, autres que celles admises sous conditions en article Ui2
- Les piscines
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts de terre, gravats, ordures, ferrailles,...
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES OCCUPATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage de bureau à conditions qu'elles soient liées aux activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal
- Les constructions à usage de commerce, de type « hall d'exposition » ou « vente directe », à conditions qu'elles soient liées aux activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités principal
- Les dépôts ou stockages, nécessaires à l'exploitation de l'activité ou à la présentation de celle-ci, à condition qu'ils soient les moins visibles possible depuis le domaine public et fassent l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être liés à une construction autorisée dans la zone

2.2. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**
 - Les constructions sont autorisées 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
 - Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.
- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE Ui3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Aucun nouvel accès ne devra être créé sur la route départementale bordant la zone d'activité « les Dauphinières ».

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U14. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ **Eaux usées**

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

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur, peuvent être admis dans les secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement.

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

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

Dans la zone d'activités « les Dauphinières » : les eaux pluviales de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, chaussées, parking...) doivent être collectées et dirigées vers le bassin de rétention existant.

▪ **Dispositions particulières dans les secteurs concernés par des risques faibles de glissements de terrain (Bg)**

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

4.3. AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE U15. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Ui6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées à :

- 16 m par rapport à l'axe de voie de la route départementale 131a
- 5 m de l'alignement de la voie interne de la zone d'activités « les Dauphinières »
- 5 m de l'alignement de la route département 46

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Ui7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions peut se réaliser soit :

- en respectant une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m
- sur une ou plusieurs limites séparatives pour la construction d'un bâtiment accolé afin d'optimiser le foncier

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE Ui8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ui9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,60.

ARTICLE Ui10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux activités comportant des contraintes techniques spécifiques en terme de hauteur (cheminées, engins de levage,...) peuvent être admises à une hauteur différente, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ui11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

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

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Les enrochements sont interdits.

▪ La volumétrie

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Les dispositions telles que les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade sont exclus.

Les murs pignons orientés sur la RD131 sont interdits.

▪ Les façades

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, doivent présenter un traitement de qualité et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Les imitations de matériaux (fausses pierres par exemple) sont interdites. L'habillage bois est possible.

Les teintes des façades doivent être discrètes : gris, gris-beige, grège,... Les couleurs seront mates, plutôt sombres et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. Le blanc est interdit.

▪ Les enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer la signature de l'activité.

Les enseignes devront être apposées sur le corps principal du bâtiment, à l'exclusion de toute excroissance, ni même sur un acrotère artificiellement surélevé par rapport au corps du bâtiment. Les caissons lumineux, les néons, les lasers, les pré-enseignes et les panneaux publicitaires sont interdits.

▪ Les abords

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie.

Les aires de stationnement seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle.

L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté, avec un traitement paysager.

▪ Les clôtures et les murs

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou des grillages, ou par des murettes de faibles hauteur (0,60 m) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple doublé ou non de haies vives, le tout dans la limite de 1,80 m de hauteur. Les teintes claires et le blanc sont proscrits.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

Les murs pleins sont interdits en limite de zone agricole et/ou naturelle.

ARTICLE Ui12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage industriel, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement, d'une part des véhicules de livraison et de service, et d'autre part des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

ARTICLE Ui13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

Les surfaces minéralisées doivent être réduites au strict minimum (accès, circulation interne, stationnement,...). Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la surface de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 100 m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement. Les arbres seront d'essences locales, plantés en bosquet sauf à ce que leur ampleur future justifie leur isolement.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager non linéaire, de type bosquet, à raison d'un arbre toutes les 6 places de stationnement, sauf contraintes techniques particulières.

Les haies de clôtures végétales à essences mono-spécifiques sont interdites.

ARTICLE Ui14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE Ui15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ui16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa « LE PARC »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa « Le Parc » correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat situé en centre-village.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone 1AUa est concernée par :

- Un périmètre **d'orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU)
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme : les opérations de logements concernées devront affecter un certain pourcentage du programme de logements pour des logements à vocation sociale

RISQUES NATURELS

La zone 1AUa comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles et de ruissellements sur versant** :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE 1AUa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUa :

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

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

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

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée :

- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif (STEP) conformément à la réglementation en vigueur
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUa, dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

2.2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS APRES OUVERTURE A L'URBANISATION :

- Les constructions et installations qui respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.3. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME :

L'opération de construction à usage d'habitation devra affecter au moins 50% du programme de logements à du logement abordable (au sens du SCoT des Rives du Rhône).

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)

Les constructions sont autorisées 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.

▪ Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)

- Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE 1AUa 3. ACCES ET VOIRIE

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

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Un seul accès routier à l'opération sera aménagé, sur la route de Vernioz. Un accès pour les modes doux sera créé depuis la route de Reventin-Vaugris.

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

- **Eaux usées**

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

Rappel : les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les

ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'opération de logements devra disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE 1AUa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITION GENERALE

Toute construction doit être implantée en respectant un recul de 5 m minimum.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m
- Les piscines peuvent être implantées avec un recul minimum de 2 m

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

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

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

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

▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

▪ **Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Pour cela, l'implantation des espaces de stationnement se fera au plus près de la voie publique, à l'entrée de l'opération.

▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont prosrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ **Les toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 pan pourra être autorisée

- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits. Une homogénéité de traitement doit être mise en œuvre au sein de l'opération.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie et l'espace public (notamment sur la façade le long du cours d'eau) : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives internes à l'opération : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur...)**

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

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

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

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

Doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; ces places seront couvertes.

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations ».

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AUa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE 1AUa15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1A**Ua16. OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS**
ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb « SAINT-MARTIN LE HAUT »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUb « Saint-Martin le Haut » correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat situé à l'Est du centre-village.

PERIMETRE PARTICULIER

La zone 1AUb est couverte par un périmètre **d'orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

RISQUES NATURELS

La zone 1AUb est exposée à des risques de ruissellements sur versant (Bv). Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement ; aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE 1AUb 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUb :

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

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

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée :

- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif (STEP) conformément à la réglementation en vigueur
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUb, dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

2.2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS APRES OUVERTURE A L'URBANISATION :

- Les constructions et installations qui respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.3. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

ARTICLE 1AUb 3. ACCES ET VOIRIE

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

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- L'opération sera desservie d'un point de vue routier depuis la Grand'Rue au Nord.

3.2. VOIRIE

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

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

- Une voirie de desserte routière sera aménagée dans l'opération. Un cheminement piéton confortable, d'une largeur d'environ 2 m, sera aménagé rejoignant la rue des Bouleaux par le chemin des écoliers existant.

ARTICLE 1Aub 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'opération de logements devra disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE 1AUb 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITION GENERALE

Toute construction doit être implantée en respectant un recul de 5 m minimum.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m
- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ **Implantation dans son environnement bâti**

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

■ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

■ **Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

■ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

■ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé,

gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ **Les toitures**

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 pan pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ **Les clôtures et les murs**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits. Une homogénéité de traitement doit être mise en œuvre au sein de l'opération.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie et l'espace public (notamment avec les liaisons piétonnes) : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives internes à l'opération : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur...)**

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

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

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

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

Pour les opérations de logements collectifs ou intermédiaires doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; ces places seront couvertes.

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

Conformément aux principes contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation, un espace collectif planté devra être aménagé au cœur de l'opération.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations ».

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1Aub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE 1Aub15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1Aub16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc « SAINT-MARTIN LE BAS »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc « Saint-Martin le Bas » correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat situé à l'Est du centre-village.

PERIMETRE PARTICULIER

La zone 1AUc est couverte par un périmètre **d'orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

RISQUES NATURELS

La zone 1AUc est exposée à des risques de ruissellements sur versant (Bv). Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement ; aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE 1AUc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUc :

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

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

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc est conditionnée :

- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif (STEP) conformément à la réglementation en vigueur
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUc, dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

2.2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS APRES OUVERTURE A L'URBANISATION :

- Les constructions et installations qui respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.3. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

ARTICLE 1AUc 3. ACCES ET VOIRIE

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

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- L'opération sera desservie d'un point de vue routier par la route de Jardin ainsi que par la route de Vernioz.

3.2. VOIRIE

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

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

permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

- Une voirie traversante sera aménagée dans l'opération, entre la route de Jardin et la route de Vernioz.

ARTICLE 1AUc 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'opération de logements devra disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE 1AUc 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITION GENERALE

Toute construction doit être implantée en respectant un recul de 5 m minimum.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m
- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUc 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUc 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

▪ **Implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

▪ **Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé,

gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 pan pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ Les clôtures et les murs

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits. Une homogénéité de traitement doit être mise en œuvre au sein de l'opération.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives internes à l'opération : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur...)**

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

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

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

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

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations* ».

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AUc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE 1AUc15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUc16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUd « LE COUTAY »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUd « Le Coutay » correspond à un secteur à urbaniser a vocation dominante d'habitat, situé en entrée Sud du centre-village. En raison de sa localisation à l'intersection de la route de Vernioz et de la route de Jardin, très fréquentées, des commerces sont attendus dans la zone.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone 1AUd est couverte par un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

RISQUES NATURELS

La zone 1AUd comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles et de ruissellement sur versant** :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellement sur versant (Bv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE 1AUd 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUd :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les entrepôts
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le long du ruisseau de Coutay dans une bande de 0 à 10 m, les clôtures transversales au cours d'eau ne sont pas autorisées

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
 - Les aires de stationnement
 - Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

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

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd est conditionnée :

- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif (STEP) conformément à la réglementation en vigueur
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUd, dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

2.2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS APRES OUVERTURE A L'URBANISATION :

- Les constructions et installations qui respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de vente
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.3. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

- **Dans les secteurs concernés par des risques faibles de crues torrentielles (Bt)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I 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 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.

- Pour les 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
- Pour les 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
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE 1AUd 3. ACCES ET VOIRIE

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

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- La desserte routière de la zone AUd devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « le Coutay ».

3.2. VOIRIE

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

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.
- La liaison douce le long du cours d'eau sera confortable, d'une largeur minimale de 2,0 m.

ARTICLE 1AUd 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'opération de logements devra disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE 1A UD 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée :

- suivant un recul minimum de 15 m par rapport à la route de Vernioz
- à l'alignement des voies ou suivant un recul d'au moins 3 m pour les voies internes à l'opération

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- Sur les limites externes de l'opération : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m
- Sur les limites internes de l'opération :
 - une implantation en limite séparative est possible
 - sinon la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m
- Les piscines peuvent être implantées avec un recul minimum de 2 m

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUd 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUd 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

11.1. RAPPEL

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

■ Implantation dans son environnement bâti

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

■ Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 pan pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ Les clôtures et les murs

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits. Une homogénéité de traitement doit être mise en œuvre au sein de l'opération.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales

- sur les limites avec la voie et l'espace public (notamment avec les liaisons piétonnes) : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives internes à l'opération : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur...)**

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

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

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUd 12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

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

Pour les opérations de logements collectifs ou intermédiaires doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; ces places seront couvertes.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé un nombre de place suffisant pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de service, et d'autre part, les véhicules du personnel et des visiteurs.

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Ils doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins ou aire de jeux.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives ; « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations ».

Conformément aux principes contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la promenade aménagée le long du cours d'eau sera végétalisée. Des arbres seront plantés en nombre suffisant pour constituer une ambiance naturelle ; des plantations basses pourront être plantées à hauteur des linéaires commerciaux.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AUd 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE 1AUd15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUd16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe « LES LIETTES »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe « Les Liettes » correspond à un secteur de renforcement de l'urbanisation dans la partie Sud-Ouest du village, à vocation principale d'habitat.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 1AUe, sont distingués :

- Un périmètre d'**orientation d'aménagement et de programmation** : les constructions, aménagement et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU)
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme : les opérations de logements concernées devront affecter un certain pourcentage du programme de logements pour des logements à vocation sociale
- Un **élément du patrimoine** identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour sa valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Une **zone humide ponctuelle** repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique

RISQUES NATURELS

La zone 1AUe est exposée à des risques de ruissellements sur versant (Bv). Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement ; aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE 1AUe 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE 1AUe :

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITES DANS LA ZONE HUMIDE PONCTUELLE REPEREE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelle que soient leur hauteur, leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par fossés ou drains).

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

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe est conditionnée :

- à la mise en conformité du système d'assainissement collectif (STEP) conformément à la réglementation en vigueur
- à la mise en sécurité du débouché sur la route de Reventin-Vaugris
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AUe, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie

2.2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS APRES OUVERTURE A L'URBANISATION :

- Les constructions et installations qui respectent les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

2.3. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME :

L'opération de construction à usage d'habitation devra affecter au moins 15% du programme de logements à du logement abordable (au sens du SCoT des Rives du Rhône).

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.5. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

ARTICLE 1AUe 3. ACCES ET VOIRIE

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

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- La desserte routière de la zone 1AUe sera assurée par un accès depuis la route de Reventin-Vaugris et par un accès sur le chemin du Gay
- La desserte piétonne de la zone 1AUe sera assurée par des liaisons douces depuis la route de Reventin-Vaugris, depuis l'impasse des Glaïeuls et depuis le chemin du Gay

3.2. VOIRIE

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

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.
- Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la voie principale de l'opération devra permettre de raccorder la route de Reventin-Vaugris au chemin du Gay.

ARTICLE 1AUe 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

4.3. AUTRES RESEAUX

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

4.4. DECHETS

Toute demande d'urbanisme (construction, rénovation,...) devra se conformer aux prescriptions de établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

L'opération de logements devra disposer d'une aire accessible destinée à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères ou d'une plateforme de retournement de largeur suffisante.

ARTICLE 1AUe 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction doit être implantée :

- suivant un recul minimum de 5 m par rapport à la route de Reventin-Vaugris
- à l'alignement des voies ou suivant un recul d'au moins 5 m pour les voies internes à l'opération

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- Sur les limites externes de l'opération : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :
 - à 3 m s'il s'agit d'une limite avec une zone bâtie
 - à 5 m s'il s'agit d'une limite avec une zone agro-naturelle
- Sur les limites internes de l'opération :
 - une implantation en limite séparative est possible

- sinon la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m

- Les piscines peuvent être implantées avec un recul minimum de 2 m

7.3. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement bâti

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

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, de la volumétrie des toitures et de leur coloration.

■ Implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et être adaptée au terrain naturel dans l'objectif d'optimiser son efficacité énergétique et de s'intégrer au site. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

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

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

■ Aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles.

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

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

■ Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que les fausses pierres.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, proches des pisés traditionnels. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en mairie.

▪ Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation (annexes comprises) doivent comporter 2 ou 4 pans, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Cependant :

- les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti)
- pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ou dans le cadre d'une extension, une toiture à 1 pan pourra être autorisée
- dans le cas d'extensions ou de rénovations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant (l'ajout d'un pan supplémentaire pourra être admis)

La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60%. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire de la construction, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées par cette disposition.

Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions.

▪ Les clôtures et les murs

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur sur les limites avec les voies et 1,80 m de hauteur sur les limites séparatives.

Elles doivent être de conception simple et en harmonie dans leur aspect avec la construction principale. Les brises-vues de type haie artificielle ou bâches plastiques apposées sur les clôtures sont proscrits. Une homogénéité de traitement doit être mise en œuvre au sein de l'opération.

Elles doivent être composées soit :

- d'un simple grillage accompagné d'une haie vive d'essences locales
- sur les limites avec la voie et l'espace public : d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple
- sur les limites séparatives internes à l'opération : d'un mur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif ajouré de conception simple, dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

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

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Comme pour la façade, les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

▪ Insertion de panneaux solaires

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur...)**

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

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

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 12. OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

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

Pour les opérations de logements collectifs ou intermédiaires doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; ces places seront couvertes.

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

13.1. ESPACES LIBRES

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

Les espaces libres perméables doivent représenter 20% minimum de la surface du terrain (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement et à la desserte). Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble.

Conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, l'opération doit prévoir des espaces collectifs et une aire de jeux de proximité pour les enfants en bas âge répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

13.2. PLANTATIONS

Rappel : les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations* ».

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AUe 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE 1AUe15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUt « LA COMBE CHAILLIT »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUt « La Combe Chaillit » est une zone à urbaniser fermée, destinée à l'accueil d'un projet de développement touristique.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du PLU. Le règlement de la zone sera donc complété lors de la modification ou la révision du PLU.

PERIMETRE PARTICULIER

Une partie de la zone 2AUt est comprise dans le **périmètre de protection de 500 m** aux abords de la Chapelle Saint-Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques : toute autorisation d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine.

RISQUES NATURELS

La zone 2AUt comprend des secteurs exposés à des **risques de crues torrentielles, de glissements de terrain et de ruissellements sur versant** :

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

ARTICLE 2AUt 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE 2AUt :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUt2, notamment :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées en article 2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat
- Les entrepôts
- Les constructions à usage de bureaux et de commerce
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)

- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
 - Les aires de stationnement
 - Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de glissements de terrain (RG)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant

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

2.1. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION, SONT ADMIS :

- Les travaux relatifs à l'aménagement des voiries et réseaux divers ainsi que les plantations en vue d'un éventuel pré-verdissement du site
- Les travaux d'extension limitée ou de rénovation des constructions existantes
- Les annexes à l'habitation (abris de jardin, piscine,...)

2.2. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt est conditionnée :

- à la modification ou révision du PLU
- à une desserte suffisante en eau potable

2.3. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**
 - Les constructions sont autorisées 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
 - Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**

- Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE 2AUt 3. ACCES ET VOIRIE

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

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

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

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Ils doivent notamment permettre l'approche et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement ou d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 2AUt 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arej sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ **Eaux usées**

Toute construction doit disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées adapté à ses caractéristiques et conforme à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

ARTICLE 2AUt 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

6.2. DISPOSITION GENERALE

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

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

Pour les piscines, le retrait est calculé à partir du bord intérieur de la margelle du bassin.

7.2. DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

- Pour les travaux de réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...), il convient de respecter les prescriptions suivantes :
 - Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
 - La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
 - Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

ARTICLE 2AUt 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE 2AUt 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AUt 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone A comprend un **secteur « Ap »**, correspondant à une zone agricole à protéger pour des raisons paysagères.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone A sont distingués :

- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Des **zones humides ponctuelles** repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour leur valeur écologique
- Un **cône de vue** repéré au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver
- Des **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, au titre de l'article L.123-1-5 II 6°, 6^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme
- Des **ruines ne pouvant être reconstruites**
- Des espaces couverts par les **périmètres de protection du puits de captage du Suzon** : périmètre de protection rapprochée a et b du puits (pr) et périmètre de protection éloignée (pé). Les prescriptions permettant la protection de la ressource sont définies par la DUP du puits et reportées en annexes du PLU
- Des espaces couverts par le **périmètre de protection de 500 m** aux abords de la Chapelle Saint-Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques : toute autorisation d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine
- Un périmètre avec des **prescriptions d'isolement acoustique** lié au classement de l'autoroute A7 en tant que voie de 1^{ère} catégorie (bande de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche)
- Une **zone inconstructible sauf exceptions dans une bande de 100 m** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7 en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

RISQUES NATURELS

La zone A comprend des secteurs exposés à des **aléas d'inondation par crues rapides des rivières, de glissements de terrain, de zones marécageuses, de crues torrentielles, de ruissellements sur versant et de suffosion** :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de ruissellements sur versant (RV)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation par crues rapides des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de suffosion (RF)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local

d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La zone A comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses :

- **Hydrogénéoduc « Feyzin – Salaise-sur-Sanne ø 100 »**
- **Pipeline « Méditerranée - Rhône ø 406 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Antenne de Saint-Clair-du-Rhône ø 100 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Mions – Roussillon – Saint-Clair-du-Rhône ø 200 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Saint-Sorlin de Vienne – Saint-Chamond ø 450 »**

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE A :

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

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de bureau ou de commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, de réfection ou d'extension des bâtiments repérés comme ruine sur le plan de zonage
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS Ap :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ZONES HUMIDES PONCTUELLES REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les

remblaiements (quelle que soient leur hauteur, leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par fossés ou drains).

1.4. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE CONE DE VUE REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol pouvant gêner la visibilité ou obstruer la vue

1.5. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DU PUIT DE CAPTAGE DU SUZON:

- Dans le périmètre de protection rapprochée a :
 - Toutes activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau (stockage, épandage, nouveau prélèvement d'eau, nouvelle canalisation de transport de produits chimique susceptible d'altérer la qualité des eaux,...)
 - Les affouillements et exhaussements du sol
 - Toutes constructions
 - Les canalisations de transport d'eaux usées (sauf réhabilitation de l'existant)
 - La création de voiries et parkings
 - Les extractions de matériaux du sol et du sous-sol
 - La création d'abreuvoirs
- Dans le périmètre de protection rapprochée b :
 - Toutes activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau (stockage, épandage, nouveau prélèvement d'eau, nouvelle canalisation de transport de produits chimique susceptible d'altérer la qualité des eaux,...)
 - Les affouillements et exhaussements du sol

1.6. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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
 - Les aires de stationnement
 - Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de ruissellement sur versant (RV)**

La zone concernée par le risque inconstructible de ruissellement sur versant 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
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article

- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de glissements de terrain (RG)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant
- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues rapides des rivières (RC)**

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article A2.5, notamment :

 - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article A2
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens de suffosion (RF)**
 - 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

1.7. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :

Toutes constructions, installations ou tous aménagements ne respectant pas les prescriptions définies à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement

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

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

2.1. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS TOUTE LA ZONE A (SECTEUR Ap COMPRIS) :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, aire de stationnement, abri bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...). Ils seront admis sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2.2. SONT NOTAMMENT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE A (HORS SECTEUR Ap) :

Sous réserve :

- De ne pas générer de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agricole
- De ne pas porter atteinte aux milieux agro-naturels

- De la bonne intégration du projet dans le site et dans le paysage
- D'une capacité suffisante des réseaux (notamment d'eau potable et d'électricité) au regard du projet
- Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à date d'approbation du PLU à conditions :
 - Que l'emprise au sol des constructions soit de 60 m² minimum à date d'approbation du PLU
 - Ou que l'emprise au sol des constructions soit de 40 m² minimum à date d'approbation du PLU et que la surface de plancher soit de 80 m² minimum

L'extension de ces constructions est limitée à 50% maximum de la surface de plancher des constructions à date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris).

- La réhabilitation des bâtis non aménagés accolés à l'habitation (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.

Si la surface de plancher totale après travaux dans la totalité de l'enveloppe existante est inférieure à 200 m², une extension dans la limite de 50% maximale de la surface de plancher des constructions à date d'approbation du PLU, dans la limite maximum de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris), peut être admise.

- Le changement de destination vers de l'habitat des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 II 6°, 6^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments peuvent :
 - Etre aménagés dans la totalité de l'enveloppe bâti existante
 - Etre étendus dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher des constructions à date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris)
- Les abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole) d'une superficie inférieure à 20 m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11)
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions

2.3. SONT UNIQUEMENT ADMIS DANS LES SECTEURS Ap :

Les rénovations sans extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.5. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par des risques faibles de crues torrentielles (Bt)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I 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 bâtiments d'activités agricoles ou forestières
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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.

- Pour les 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
- Pour les 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
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**

Les constructions sont autorisées 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.

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**

- Les constructions sont autorisées 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
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques de crues rapides des rivières (RC)**

- Sont admis sous réserve du respect des prescriptions à l'alinéa suivant :
 - **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 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
 - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) 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 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) 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 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

▪ **Prescriptions applicables aux projets admis :**

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 (cf. article 6.5. des dispositions générales du présent règlement (titre I))
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**

- Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

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

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

ARTICLE A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ **Eaux usées**

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

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

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

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES FAIBLES DE GLISSEMENT DE TERRAIN (Bg)**

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE B DU Puits DE CAPTAGE DU SUZON**

Dans le périmètre de protection rapprochée b du puits de captage du Suzon, les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole et l'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits.

4.4. AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'au moins 5 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- Le long des cours d'eau, un recul minimum de 10 m à partir de la berge doit être respecté.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

Non réglementé

ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 10 m pour les bâtiments à usage agricole
- 15 m pour les bâtiments agricoles destinés à stocker des productions agricoles
- 3,5 m pour les annexes et les abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole)

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ Implantation dans l'environnement

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

▪ Implantation sur le terrain

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

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

▪ Façade

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur

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

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que les fausses pierres.

La teinte des matériaux doit être discrète, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels, de la pierre,... Sont prosrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec les celles du nuancier déposé en mairie.

▪ **Toiture**

Pour les constructions agricoles ou forestières :

- Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont prosrites.

Pour les constructions d'habitation :

- La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%
- Dans le cas d'extensions ou de rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie. Pour les bâtiments édifiés en limite de propriété, d'une surface inférieure ou égale à 20 m², une toiture à un pan pourra être autorisée
- Les toitures des constructions (hors annexes de moins de 20 m²) doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont prosrites
- Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les toitures, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Clôtures**

En zone agricole, les clôtures doivent être constituées soit d'une clôture agricole (clôture herbagère à 3 à 5 rangées de fils) ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) ou d'une haie vive composée d'essences locales.

La limite entre un tènement bâti et une zone agro-naturelle doit être traitée au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine agro-naturel, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80 m.

11.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

- **Éléments de paysage ou de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

- **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

- **Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole)**

Les abris pour animaux parqués sont admis à conditions :

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

ARTICLE A12. STATIONNEMENT

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

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

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE A15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

**ARTICLE A16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **des secteurs « Nco »** correspondant aux secteurs de corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune
- **un secteur Ne correspondant à une zone d'équipements publics et de loisirs en centre-village**
- **des secteurs « Ns »** correspondant aux zones naturelles sensibles identifiées sur la commune :
 - Ns1 pour les zones humides
 - Ns2 pour les pelouses sèches
 - Ns3 pour les prairies fraîches

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone N sont distingués :

- Un périmètre **d'orientation d'aménagement et de programmation** : dans ce périmètre, les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans l'orientation du secteur « La Serve »
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- Des **zones humides ponctuelles** repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour leur valeur écologique
- Des **bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, au titre de l'article L.123-1-5 II 6°, 6^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme
- Des **ruines ne pouvant être reconstruites**
- Des espaces couverts par les **périmètres de protection du puits de captage du Suzon** : périmètre de protection rapprochée a et b du puits (pr) et périmètre de protection éloignée (pé). Les prescriptions permettant la protection de la ressource sont définies par la DUP du puits et reportées en annexes du PLU
- Des espaces couverts par le **périmètre de protection de 500 m** aux abords de la Chapelle Saint-Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques : toute autorisation d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre est soumise à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine

RISQUES NATURELS

La zone N comprend des secteurs exposés à des **aléas d'inondation par crues rapides des rivières, de glissements de terrain, de zones marécageuses, de crues torrentielles, de ruissellements sur versant et de suffosion** :

- Zone constructible sous conditions, liée au risque de crues torrentielles (Bt)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de crues torrentielles (RT)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de ruissellements sur versant (Bv)

- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de ruissellements sur versant (RV)
- Zone constructible sous conditions, liée au risque de glissements de terrain (Bg)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de glissements de terrain (RG)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque d'inondation par crues rapides des rivières (RC)
- Zone inconstructible sauf exceptions, liée au risque de suffosion (RF)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas et programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles).

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La zone N comprend des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses :

- **Hydrogénoduc « Feyzin – Salaise-sur-Sanne ø 100 »**
- **Pipeline « Méditerranée - Rhône ø 406 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Antenne de Saint-Clair-du-Rhône ø 100 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Mions – Roussillon – Saint-Clair-du-Rhône ø 200 »**
- **Canalisation de transport de Gaz « Saint-Sorlin de Vienne – Saint-Chamond ø 450 »**

Dans ces secteurs, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS TOUTE LA ZONE N :

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas limitativement énumérées en article N2 du présent règlement sont interdites, et notamment :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de bureau ou de commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, de réfection ou d'extension des bâtiments repérés comme ruine sur le plan de zonage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- L'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS Nco :

- Toutes constructions ou aménagements à l'exception de ceux mentionnés en article 2.3
- Les clôtures transversales aux cours d'eau

1.3. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS Ns1, Ns2 ET Ns3 :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien du milieu naturel identifié, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage
- Les constructions à vocation d'habitation

1.4. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LE SECTEUR Ne :

- Les constructions à vocation d'habitation
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

1.5. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES ZONES HUMIDES PONCTUELLES REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME :

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelle que soient leur hauteur, leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par fossés ou drains).

1.6. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DU CAPTAGE DU PUIT DU SUZON :

- Dans le périmètre de protection immédiate, sont strictement interdits toutes constructions, activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau
- Dans le périmètre de protection rapprochée a :
 - Toutes activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau (stockage, épandage, nouveau prélèvement d'eau, nouvelle canalisation de transport de produits chimique susceptible d'altérer la qualité des eaux,...)
 - Les affouillements et exhaussements du sol
 - Toutes constructions
 - Les canalisations de transport d'eaux usées (sauf réhabilitation de l'existant)
 - La création de voiries et parkings
 - Les extractions de matériaux du sol et du sous-sol
 - La création d'abreuvoirs
- Dans le périmètre de protection rapprochée b :
 - Toutes activités susceptibles de provoquer une pollution de l'eau (stockage, épandage, nouveau prélèvement d'eau, nouvelle canalisation de transport de produits chimique susceptible d'altérer la qualité des eaux,...)
 - Les affouillements et exhaussements du sol

1.7. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES NATURELS :

- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de crues torrentielles (RT)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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

- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de ruissellement sur versant (RV)**
La zone concernée par le risque inconstructible de ruissellement sur versant 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
- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4 « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens ou forts de glissements de terrain (RG)**
 - Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant
- **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues rapides des rivières (RC)**
Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article A2.8, notamment :
 - Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article A2
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs concernés par les risques moyens de suffosion (RF)**
 - 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

1.8. SONT EGALEMENT INTERDITS DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :

Toutes constructions, installations ou tous aménagements ne respectant pas les prescriptions définies à l'article 7.2 des dispositions générales du présent règlement

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS TOUTE LA ZONE N :

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

2.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE N (HORS SECTEURS Nco, Ns ET Ne) :

Sous réserve :

- De ne pas générer de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel
- De ne pas porter atteinte aux milieux naturels
- De la bonne intégration du projet dans le site et dans le paysage
- D'une capacité suffisante des réseaux (notamment d'eau potable et d'électricité) au regard du projet

- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à date d'approbation du PLU à conditions :
 - Que l'emprise au sol des constructions soit de 60 m² minimum à date d'approbation du PLU
 - Ou que l'emprise au sol des constructions soit de 40 m² minimum à date d'approbation du PLU et que la surface de plancher soit de 80 m² minimum

L'extension de ces constructions est limitée à 50% maximum de la surface de plancher des constructions à date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris).

- La réhabilitation des bâtis non aménagés accolés à l'habitation (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.

Si la surface de plancher totale après travaux dans la totalité de l'enveloppe existante est inférieure à 200 m², une extension dans la limite de 50% maximale de la surface de plancher des constructions à date d'approbation du PLU, dans la limite maximum de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris), peut être admise.

- Le changement de destination vers de l'habitat des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5 II 6°, 6^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments peuvent :
 - Etre aménagés dans la totalité de l'enveloppe bâti existante
 - Etre étendus dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher des constructions à date d'approbation du PLU, dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris),
- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements
- Les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) d'une superficie inférieure à 20 m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et / ou à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

2.3. SONT UNIQUEMENT ADMIS DANS LES SECTEURS Nco :

- L'aménagement de voiries structurantes inscrites au SCoT des Rives du Rhône, sous réserve que ces infrastructures franchissent les corridors perpendiculairement et que des mesures destinées à rétablir les circulations faunistiques soient mises en œuvre
- La construction d'infrastructures d'intérêt général (gaz, télécommunications, électricité,...) et la réalisation des voies d'accès strictement liées à ces infrastructures sous réserve que des mesures destinées à rétablir les circulations faunistiques soient mises en œuvre
- Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article 11)

2.4. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LES SECTEURS Ns :

- Les travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu naturel
- Les équipements légers tels que les clôtures sans fondation

2.5. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR Ne :

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

2.6. CONDITION LIEE A LA PRISE EN COMPTE DU PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

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

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

Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.8. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

▪ Dans les secteurs concernés par des risques faibles de crues torrentielles (Bt)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I 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 bâtiments d'activités forestières
 - pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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.

- Pour les 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
- Pour les 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
 - Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de ruissellements sur versant (Bv)**
- Les constructions sont autorisées 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.
- **Dans les secteurs concernés par les risques faibles de glissements de terrain (Bg)**
- Les constructions sont autorisées 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
 - Les affouillements et exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
- **Dans les secteurs concernés par les risques de crues rapides des rivières (RC)**
- Sont admis sous réserve du respect des prescriptions à l'alinéa suivant :
 - **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 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) respectant les conditions énoncées par cet article
 - Les extensions des installations existantes visées à l'alinéa e. de l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) 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 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) 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 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

▪ **Prescriptions applicables aux projets admis :**

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 6.3 des dispositions générales du présent règlement (titre I), 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 (cf. article 6.5. des dispositions générales du présent règlement (titre I))
- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence

▪ **Dans les secteurs concernés par les risques forts de crues torrentielles (RT)**

- Les exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I) doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit

ARTICLE N3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. VOIRIE

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

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

ARTICLE N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

▪ Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

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

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

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration est à privilégier, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales. Aucun rejet direct dans les cours d'eau ne sera admis.

En cas de difficulté d'infiltration des eaux dans le sol, le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être admis, dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement en vigueur. Un système de filtration des eaux avant le branchement devra être prévu pour limiter les débits rejetés dans le réseau.

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

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

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

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Lorsque l'infiltration dans le sol n'est pas réalisable, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales (en annexes du PLU).

Pour les bâtiments d'activité, les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES RISQUES FAIBLES DE GLISSEMENT DE TERRAIN (Bg)

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- 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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE B DU Puits DE CAPTAGE DU SUZON**

Dans le périmètre de protection rapprochée b du puits de captage du Suzon, les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole et l'infiltration des eaux de ruissellement sont interdits.

4.4. AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR -

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

6.1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction : les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'au moins 5 m.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

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

Elles s'appliquent en tous points de la construction ; les débords de toitures des bâtiments ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,50 m de débordement par rapport à la façade.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- Le long des cours d'eau, un recul minimum de 10 m compté à partir de la berge doit être respecté.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

Non réglementé

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures et surélévation de toiture nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes. Ils doivent toutefois rester compatibles avec l'environnement.

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

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est fixée à :

- 7 m pour les bâtiments à usage d'habitation
- 10 m pour les bâtiments à usage agricole
- 15 m pour les bâtiments agricoles destinés à stocker des productions agricoles

- 3,5 m pour les annexes et les abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole)

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

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

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

11.1. RAPPEL

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

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ Implantation dans son environnement

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

■ Implantation sur le terrain

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

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

■ Façade

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les murs en galets doivent être préservés, ni enduits, ni peints.

Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que les fausses pierres.

La teinte des matériaux doit être discrète, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site : les enduits devront être de teinte proche des pisés traditionnels, de la pierre,... Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit.

Les couleurs des enduits doivent être conformes avec les celles du nuancier déposé en mairie.

■ Toiture

Pour les constructions forestières :

- Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites.

Pour les constructions d'habitation :

- La pente des toits des constructions d'habitation et ses annexes doit être comprise entre 30% et 60% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support d'un dispositif de production d'énergie pourra être supérieur à 60%
- Dans le cas d'extensions ou de rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant
- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie. Pour les bâtiments édifiés en limite de propriété, d'une surface inférieure ou égale à 20 m², une toiture à un pan pourra être autorisée
- Les toitures des constructions (hors annexes de moins de 20 m²) doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes. Elles doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) ; la coloration noire ou des teintes trop foncées sont interdites. Les couvertures de type tôle ondulée, fibrociment, ... sont prosrites
- Les vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions

▪ **Insertion de panneaux solaires**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **Clôtures**

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

La limite entre un tènement bâti et une zone agro-naturelle doit être traitée au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine agro-naturel, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs Nco : seules les clôtures perméables pour toute la faune sont autorisées et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière et de ne pas être édifiées transversalement aux cours d'eau :

- En cas de clôtures artificielles, des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture doivent permettre la circulation des petits mammifères (hérisson, renard,...). Un espace libre entre le bas de la clôture et le sol d'au moins 25 cm doit être prévu
- Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur maximum de 1,30 m

11.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ **Constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

▪ **Éléments de paysage ou de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les prescriptions définies au titre VI du présent règlement.

▪ **Réhabilitation des bâtiments traditionnels (granges, anciens corps de ferme,...)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume, matériaux,...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galets, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture,...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimonial du bâti initial et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passes de toit,...)

▪ **Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués (non liés à une exploitation agricole)**

Les abris pour animaux parqués sont admis à conditions :

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

ARTICLE N12. STATIONNEMENT

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

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

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR -

ARTICLE N15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE VI :

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

ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

■ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1* ».

Les éléments identifiés peuvent être :

- des éléments bâtis (demeure remarquable, fontaine, muret, façade,...)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, zones humides, cône de vue,...)

■ CONSÉQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments repérés sont soumis aux règles suivantes au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- En application de l'article R.421-23h, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application du III 2° de l'article L.123-1-5, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- En application de l'article R.421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir
- L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
- En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée

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

BATIMENT REMARQUABLE

N°1 Eglise <i>Place Arelis</i>	
---	---

EDIFICES DE CARACTERE

N°2 Château de Longevialle <i>Chemin des Rivoires</i>		N°3 Château Trenel <i>Route de Reventin-Vaugris</i>	
N°4 Maison Morin <i>Impasse Morin</i>		N°5 Château Deleusse <i>Route de Verpreux</i>	
N°6 Propriété Jalles <i>Route de Verpreux</i>		N°7 Château d'Argile <i>Chemin du Bois Marquis</i>	

MAISONS DE CARACTERE

N°8

**Maison en
boulets**

Route de
Vernioz



N°9

**Maison en
boulets**

Route de
Vernioz



N°10

Ferme Terray

*Montée
Bellevue*



N°11

**Ferme
Thaize**

*Route de
Reventin*



N°12

**Maison en
boulets**

*Chemin du
Gay*



N°13

**Maison de
caractère
avec
fenêtres à
meneaux**

Grand'Rue



« PETIT » PATRIMOINE

N°14

Pigeonnier

*Rue de Saint-
Jean*



N°15

Puits

*Montée de
la Cotillonne*



N°16 Vieux pont <i>Verpreux Chemin rural</i>		N°17 Ancien lavoir <i>Montée de Saint- Mamert le Bas</i>	
N°18 Mur <i>Chemin du Gay</i>		N°19 Mur <i>Rue Saint- Jean</i>	
N°20 Mur <i>Grand'Rue</i>		N°21 Lavoir <i>Route de Reventin, face à l'église</i>	
N°22 Croix <i>Chapelle Saint-Mamert</i>		N°23 Croix <i>Chemin du Bois Marquis</i>	
N°24 Lavoir <i>Route de Reventin- Vaugris</i>			

PATRIMOINE NATUREL

N°A Sequoia Verpreux		N°B Chêne Verpreux	
N°C Arbre Triomphal			

TITRE VII :

NUANCIER



NUANCIER FAÇADES ET MURS DE CLOTURES

Dans les zones concernées, les façades et murs de clôture des constructions doivent être conformes au nuancier disponible en Mairie et repris dans le présent règlement. Sont autorisés :

Tons saturés :

- Ocre clair – de type PAREX O70 (si plusieurs couleurs)
- Terre beige – de type PAREX T70 (clôture)
- Opale – de type PAREX J30
- Gris cendré – de type PAREX G50
- Gris fumé – de type PAREX G40

Tons moyens :

- Terre d'argile – de type PAREX T30 (plusieurs bâtiments)
- Beige – de type PAREX T80 (clôture + façade)
- Terre feutrée – de type PAREX T60
- Terre rosée – de type PAREX T90
- Jaune orange – de type PAREX J10
- Grège – de type PAREX T10

- Pierre – de type PAREX V10

Tons clairs :

- Jaune pale – de type PAREX J20 (milieu rural)
- Sable jaune – de type PAREX J40
- Sable – de type PAREX O10
- Sable rose – de type PAREX R20
- Beige orange – de type PAREX O30
- Terre de sable – de type PAREX T50
- Sable clair – de type PAREX T20
- Blanc cassé – de type PAREX G20 (encadrement)
- Sable orange – de type PAREX T40
- Sable d'Athènes – de type PAREX J39

