
COMMUNE DE MAUVES
(07300)

Département de l'Ardèche

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. RÈGLEMENT

Projet de modification n°1 Juillet 2023



URBANISME ET TERRITOIRES

28, AVENUE DE MAURIN • CENTRE D'AFFAIRES MERCURE • 34000 MONTPELLIER
TÉL. : 04.34.11.36.73 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

COMMUNE DE MAUVES
(07300)

Département de l'Ardèche

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE Ier :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 10

CHAPITRE I : Zone UA..... 11

CHAPITRE II : Zone UC..... 18

CHAPITRE III : Zone UE..... 25

CHAPITRE IV : Zone US..... 33

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER..... 39

CHAPITRE UNIQUE : Zone AU 40

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 47

CHAPITRE UNIQUE : Zone A..... 48

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 56

CHAPITRE UNIQUE : Zone N 57

ANNEXES 64

TITRE Ier
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1er : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune de Mauves, en vertu de l'article L123-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

ARTICLE II : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre 1er du Livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

R111-2 : « 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. »

R111-4 : « 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. »

R111-15 : « 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. »

R111-21 : « 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. »

2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU et dont la liste est, le cas échéant, reportée en annexe du règlement. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère
- Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- Les dispositions du Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Le Règlement Sanitaire Départemental
- Les prescriptions relatives à la sécurité incendie

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

1. LES ZONES URBAINES

ZONE UA	zone urbaine de forte densité correspondant au cœur de l'agglomération de Mauves, comprenant le secteur UAy d'assainissement non collectif
ZONE UC	zone urbaine de densité modérée recevant un habitat individuel de type pavillonnaire développé dans la plaine, de part et d'autre du cœur d'agglomération, comprenant les secteurs UCy d'assainissement non collectif
ZONE UE	zone urbaine recevant des activités économiques diverses (commerciales, artisanales, industrielles, ...) ; la zone se décompose en deux secteurs : <ul style="list-style-type: none">- le secteur UE1 correspond à la zone d'activités des Condamines, comprenant un sous-secteur UE1y d'assainissement non collectif,- le secteur UE2 correspond à la zone d'activités intercommunale de la Gare
ZONE US	zone urbaine recevant des équipements de services publics et d'intérêt général, notamment des équipements sportifs et de loisirs

2. LES ZONES À URBANISER

ZONE AU	zone à urbaniser destinée au développement d'un habitat groupé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble prenant en charge les équipements de viabilité des terrains
----------------	--

3. LES ZONES AGRICOLES

ZONE A	zone agricole correspondant aux espaces à protéger pour leur potentiel agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles, comprenant les secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitées, appliqués sur les hameaux, mas et anciennes fermes situés sur le plateau et permettant l'évolution, sous conditions, des constructions existantes
---------------	--

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N	zone naturelle et forestière correspondant à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent, de leur intérêt écologique ou de leur caractère d'espaces naturels, comprenant : <ul style="list-style-type: none">- les secteurs Nf correspondant au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR),- les secteurs Nh correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, appliqués sur les hameaux, mas et anciennes fermes situés sur le plateau, permettant l'évolution, sous conditions, des constructions existantes,- les secteurs Nz destinés à la valorisation des zones humides du Rhône identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des espaces naturels.
---------------	---

ARTICLE IV :

Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

1. LES ESPACES BOISES CLASSÉS

Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 a) du Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans les cas prévus à l'article L130-1.

2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le plan local d'urbanisme peut fixer les emplacements réservés en application de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 d) du Code de l'Urbanisme, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3. LES SECTEURS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11 b) DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

3.1 LES ZONES INONDABLES

La commune de Mauves est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône - Section du Rhône au Nord de Cornas dont la cartographie a été approuvée par décret du 27 août 1981. Ayant valeur de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en application de l'article L562-6 du Code de l'Environnement, le PSS est annexé au plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Le PSS comprend deux types de zones :

- zone de débit complémentaire (zone B),
- zone de sécurité (zone C).

Les zones inondables sont reportées aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme. On se reportera à la cartographie figurant dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour déterminer le périmètre des zones B et C du PSS.

Les dispositions afférentes, issues de la doctrine approuvée par le préfet coordinateur de bassin, sont déclinées dans le corps de chaque zone.

3.2 LES SECTEURS PRÉSENTANT UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléas faible) sont reportés aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Les mesures constructives et de gestion du risque sont déclinées à l'annexe 2 du présent règlement.

3.3 LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Les périmètres de protection des captages « Iles Badets » et « forage des Eygas » (commune de Glun) sont reportés aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Il conviendra de se reporter aux dispositions définies respectivement par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » et l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2008 concernant le captage « forage des Eygas » annexés au présent plan, pour déterminer les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions en fonction de la nature du périmètre délimité (périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée annexés au présent plan – voir Annexe Servitudes d'utilité publique).

4. LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine naturel (zones humides) et urbain (petit patrimoine bâti, parcs urbains arborés) sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 h) du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable en application de l'article R421-23 d) du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable en application de l'article R421-17 d) du Code de l'Urbanisme.

Des prescriptions supplémentaires sont, le cas échéant, définies dans le corps des zones concernées. En particulier, toute occupation et utilisation du sol susceptible de modifier, d'altérer ou de supprimer, même partiellement, une zone humide est interdite.

5. LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET À LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue qui sont positionnées dans l'empreinte urbaine (ruisseaux et ripisylves) sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique en application de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme.

Tout aménagement susceptible de compromettre ces continuités écologiques sont interdites.

6. LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

L'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces secteurs dits « de mixité sociale » sont repérés aux documents graphiques en application de l'article R123-12 f) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE V : RAPPEL REGLEMENTAIRE

En application de l'article L123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE VI : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

ARTICLE VII : OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique peuvent déroger aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906 modifié par le décret n°67-885 du 11 octobre 1967 par la loi n°80-514 du 9 juillet 1980 et, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE VIII : RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE

Le territoire communal est classé en zone de catégorie 3 (zone de sismicité modérée) au zonage sismique de la France entré en vigueur le 1^{er} mai 2011 en application des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments nouveaux et aux bâtiments anciens (dans certaines conditions) sont déterminées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal».

Les articles R431-16 b) et R462-4 du Code de l'Urbanisme imposent au maître d'ouvrage de produire une attestation de prise en compte des règles parasismiques au stade de la conception et au stade de la réalisation, dans les conditions précisées aux articles A431-10 et suivants et A462-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IX : PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Dans les zones de bruit identifiées en annexe du plan local d'urbanisme au titre de l'article R123-13 13° du Code de l'Urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 25 avril 2003 (pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels).

ARTICLE X : STATIONNEMENT DES VEHICULES

L123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

L123-1-13 du Code de l'Urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone UA** correspond à une zone urbaine de forte densité correspondant au cœur de l'agglomération de Mauves et comprenant un **secteur UAy** d'assainissement non collectif.

La zone répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant notamment de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables (zone B dite complémentaire)** du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation, telles qu'identifiées aux documents graphiques ; on se reportera à l'article 3.1 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 2) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 3) **les zones humides** identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels telles qu'identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 4) **les éléments du patrimoine urbain** (parcs arborés) tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 5) **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme ;
- 6) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales ;
- 7) **les nuisances sonores** liées au trafics routiers et ferroviaires sur la RD 86 et la voie ferrée, pour lesquelles on se reportera à l'article IX des Dispositions Générales.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- les bâtiments d'élevage, les serres de production, les silos et réservoirs à usage agricole
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockage de déchets
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Toute construction nouvelle enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit **dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.**

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites :

- la création de sous-sols enterrés
- la reconstruction à l'identique d'une construction sinistrée lorsque la cause du sinistre est l'inondation, sauf à mettre en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité de la construction (création d'un plancher refuge, mise en place de batardeaux, ouvertures entoiture pour l'évacuation, ...)
- l'extension des constructions existantes sauf si les travaux ont pour objet ou pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions au risque (création d'un plancher refuge, ...)
- les exhaussements et affouillements du sol

3- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de modifier, d'altérer ou de supprimer, même partiellement, une zone humide est interdite.

4- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant **le risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant **le risque sismique**,
- à l'article IX des Dispositions Générales **dans les secteurs de bruit** repérés en annexe du plan.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel sans être inférieur à la cote 114,67 m NGF normal (remontée par l'aval du PK100 avec un niveau de la crue de référence à 114,67).

3- Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités
- les bâtiments agricoles autres que ceux visés à l'article UA 1 ci-dessus
- les installations classées compatibles avec la vocation de la zone

4- Sauf en zones inondables où ils sont interdits, les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. En bordure de l'avenue du Saint-Joseph et de l'avenue Ozier, il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

2.1- Secteurs UA

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

2.2- Secteurs UAY

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Le rejet d'eaux usées traitées dans le milieu naturel est soumis à autorisation du propriétaire du lieu de rejet et sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs UAY

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction des contraintes naturelles, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit à l'alignement des bâtiments voisins lorsque ceux-ci sont implantés en recul,
- soit en recul minimum de 3 mètres et maximum de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Pour les constructions en façade sur rue

1.1- Limites latérales

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Une interruption dans la continuité des façades sur rue ne peut être autorisée qu'à partir d'une limite latérale (ordre semi-continu), sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres ($L \geq 3m$).

1.2- Limites de fond de parcelle

A moins qu'elle ne jouxte la limite de fond de parcelle, les constructions seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2- Pour les constructions situées à l'arrière des constructions en façade sur rue

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Les piscines enterrées et non couvertes ne sont pas soumises à cette distance minimum.

Des implantations en limite séparative pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsque la construction jouxte un bâtiment voisin existant implanté en limite séparative,
- pour l'édification de constructions jumelées,
- pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment en façade sur rue lorsque celui-ci est implanté en limite parcellaire,
- pour les annexes indépendantes remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 5 mètres
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 6 mètres linéaires.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
--

1- Définition de la hauteur :

Le point haut de référence exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Le point bas de référence est constitué :

- pour les constructions en façade sur rue : par le niveau de la rue ou de l'emprise publique,
- pour les autres constructions : par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée **(R+3)-(R+2)** dans la limite de 12 mètres à l'égout de la toiture.

Par exception, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages bâtis et naturels et aux perspectives urbaines.

Une architecture de facture contemporaine pourra être autorisée, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à proposer les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, ...).

2- Toitures

On retiendra de préférence une solution de toitures à 2 ou 4 pentes ou toit plat si cohérence architecturale (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate et de tuiles noires est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

3 - Façades

Pour les bâtiments en briques ou parpaings, les façades seront enduites d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Le blanc est interdit sauf pour souligner l'encadrement des ouvertures.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, blancs, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est interdit.

Les réseaux extérieurs et les équipements techniques tels que paraboles, machineries d'aération ou de réfrigération, ... doivent être mis en discrétion et intégrés à l'aspect général de la façade.

4 - Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les éventuelles clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un muret en pierres appareillées ou enduit, en cohérence avec le traitement des façades de la construction. L'enduit sur la face extérieure devra être mis en œuvre dès l'achèvement du mur de clôture.

5 - Travaux sur l'existant

Tous travaux portant sur les immeubles existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement, sous réserve des dispositions définies ci-après. Toutefois, dans le cas d'un stationnement existant sur la parcelle, celui-ci doit être maintenu. Il pourra être déplacé sur la parcelle sous réserve d'être accessible depuis la voie.

En cas de changement de destination en habitation ou **de subdivision d'un logement existant**, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement créé.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local et les plantations existantes conservées. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Article UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond à zone urbaine de faible densité recevant un habitat individuel de type pavillonnaire développé dans la plaine, de part et d'autre du cœur d'agglomération, et comprenant les **secteurs UCy** d'assainissement non collectif.

La zone répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant notamment de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les espaces boisés classés** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques, pour lesquels on se reportera au 1 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 2) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques ;
- 3) **les zones inondables** du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation, telles qu'identifiées aux documents graphiques ; on se reportera à l'article 3.1 de l'article IV des Dispositions Générales et à la cartographie figurant dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour déterminer le périmètre des zones B et C du PSS ;
- 4) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 5) **les éléments du patrimoine urbain** (petit patrimoine bâti et parcs arborés) tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 6) **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme ;
- 7) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales ;
- 8) **les nuisances sonores** liées au trafics routiers et ferroviaires sur la RD 86 et la voie ferrée, pour lesquelles on se reportera à l'article IX des Dispositions Générales.

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- les bâtiments d'élevage, les serres de production, les silos et réservoirs à usage agricole
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockage de déchets
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Toute construction nouvelle enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit **dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.**

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites :

- la création de sous-sols enterrés
- la reconstruction à l'identique d'une construction sinistrée lorsque la cause du sinistre est l'inondation, sauf à mettre en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité de la construction (création d'un plancher refuge, mise en place de batardeaux, ouvertures entoiture pour l'évacuation, ...)
- l'extension des constructions existantes sauf si les travaux ont pour objet ou pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions au risque (création d'un plancher refuge, ...)
- les exhaussements et affouillements du sol

3- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

4- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant **le risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant **le risque sismique**,
- à l'article IX des Dispositions Générales **dans les secteurs de bruit** repérés en annexe du plan.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone B du PSS** sans être inférieur à la cote 114,67 m NGF normal (remontée par l'aval du PK100 avec un niveau de la crue de référence à 114,67).

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone C du PSS** au-delà de la bande de 100 mètres inconstructible à l'arrière des digues CNR.

3- Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités
- les bâtiments agricoles autres que ceux visés à l'article UC 1 ci-dessus
- les installations classées compatibles avec la vocation de la zone

4- Sauf en zones inondables où ils sont interdits, les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. **En bordure de l'avenue du Saint-Joseph et de l'avenue Ozier**, il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 8 mètres de largeur pour les voies publiques, **6.50 mètres** pour les voies privées et 3,50 mètres pour les voies privées ne desservant pas plus **d'une habitation de trois habitations** ou à sens unique. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à tous véhicules **léger** de faire aisément demi-tour. **Lorsque cela n'est pas possible sur la voie, la parcelle desservie sera aménagée de manière à ce qu'il soit possible d'y faire demi-tour.**

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des cheminements piétons aménagés pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

2.1- Secteurs UC

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

2.2- Secteurs UCy

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Le rejet d'eaux usées traitées dans le milieu naturel est soumis à autorisation du propriétaire du lieu de rejet et sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) seront utilement mis en oeuvre, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs UCy

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction des contraintes naturelles, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées en recul minimal **de 3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Ce recul est porté à 5 mètres minimum face **au trapèze d'accès** à la parcelle.

Une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pourra être autorisée pour les annexes **indépendantes** non habitables d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 5 mètres.

L'extension des constructions existantes implantées à l'alignement ou selon un recul inférieur à 5 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la voie. **Dans le cas où l'extension réalisée concerne un garage, le recul est porté à 5 mètres minimum.**

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Les piscines enterrées et non couvertes ne sont pas soumises à cette distance minimum.

Des implantations en limite séparative pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsque la construction jouxte un bâtiment voisin existant implanté en limite séparative,
- pour l'édification de constructions jumelées,
- pour les **constructions annexes indépendantes** remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une hauteur inférieure ou égale à **2,5 mètres** à l'égout du toit.
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à **10 mètres linéaires**,
- ~~— pour les bâtiments et parties de bâtiments en rez-de-chaussée remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres à l'égout du toit.
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 8 mètres linéaires,
 - o sous réserve que la ou les limites parcellaires concernées jouxte(nt) une parcelle non bâtie.~~

L'extension des constructions existantes implantées en limite séparative ou selon un recul inférieur à 3 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la limite séparative.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

Le point haut de référence exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 7 mètres à l'égout de la toiture.

Par exception, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages bâtis et naturels et aux perspectives urbaines.

Une architecture de facture contemporaine pourra être autorisée, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à proposer les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, ...).

2- Toitures

On retiendra de préférence une solution de toitures à 2 ou 4 pentes ou toit plat si cohérence architecturale (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate et de tuiles noires est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

3 - Façades

Pour les bâtiments en briques ou parpaings, les façades seront enduites d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, blancs, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

4 - Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les éventuelles clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un muret en pierres appareillées ou enduit, en cohérence avec le traitement des façades de la construction. L'enduit sur la face extérieure devra être mis en œuvre dès l'achèvement du mur de clôture.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement ; de préférence, ces seront réalisées entre l'alignement et le mur de clôture de façon à être accessibles directement depuis la voie, sous réserve de ne pas créer de gêne à la circulation ;
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement, dont une partie sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées à l'article X des Dispositions Générales.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs aménagés et plantés d'essences végétales adaptées au climat local, portant sur au moins 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. 50% de la surface des aires de stationnement pourront être comptabilisées dans l'enveloppe des 10 % si celles-ci sont traitées avec des matériaux drainants.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 2 emplacements.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Article UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UC 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone urbaine recevant des activités économiques de nature variée peu ou pas compatibles avec une mixité des fonctions urbaines.

La zone se décompose en deux secteurs :

- **le secteur UE1** correspond à la zone d'activités des Condamines, admettant des constructions industrielles, artisanales, commerciales ou destinées à la fonction d'entrepôts et comprenant **un sous-secteur UE1y** d'assainissement non collectif,
- **le secteur UE2** correspond à la zone d'activités intercommunale de la Gare, découpée en 7 lots. ; cette zone étant proche du tissu pavillonnaire et afin de préserver l'ensemble du site, seules sont admises les constructions à vocation artisanale et commerciale compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables (zone C dite de sécurité)** du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation, telles qu'identifiées aux documents graphiques ; on se reportera à l'article 3.1 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 2) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 3) **les zones humides** identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels telles qu'identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 4) **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme ;
- 5) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales ;
- 6) **les nuisances sonores** liées aux trafics routiers et ferroviaires sur la RD 86 et la voie ferrée, pour lesquelles on se reportera à l'article IX des Dispositions Générales.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au II-1 de l'article UE 2,
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de déchets ou de matériaux de toute nature, sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées sur la zone
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières

Toute construction enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit **dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.**

2- En secteur UE2 (ZA de la Gare) :

Sont *en outre* interdites :

- les constructions à vocation industrielle
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites :

- la création de sous-sols enterrés
- la reconstruction à l'identique d'une construction sinistrée lorsque la cause du sinistre est l'inondation, sauf à mettre en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité de la construction (création d'un plancher refuge, mise en place de batardeaux, ouvertures entoilées pour l'évacuation, ...)
- l'extension des constructions existantes sauf si les travaux ont pour objet ou pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions au risque (création d'un plancher refuge, ...)
- les exhaussements et affouillements du sol

4- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de modifier, d'altérer ou de supprimer, même partiellement, une zone humide est interdite.

5- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant le **risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant le **risque sismique**,
- à l'article IX des Dispositions Générales **dans les secteurs de bruit** repérés en annexe du plan.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel.

3- Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- que leur emprise au sol n'excède pas celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent, dans la limite de 120 m² de surface de plancher
- qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.

4- En secteur UE2 (ZA de la Gare) :

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage commercial

5- Sauf en zones inondables où ils sont interdits, les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. Il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 8 mètres de largeur (5 mètres pour les voies privées) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

2.1- Secteurs UE1 et UE2

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

2.2- Sous-secteur UE1y

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Le rejet d'eaux usées traitées dans le milieu naturel est soumis à autorisation du propriétaire du lieu de rejet et sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sous-secteur UE1y

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction des contraintes naturelles, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimum de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'avenue Ozier et de l'avenue du Midi,
- 5 mètres de part et d'autre de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Des implantations différentes pourront être admises pour des ouvrages d'intérêt général de faible importance pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Secteur UE1 (ZA Les Condamines)

Les constructions nouvelles seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

L'extension des constructions existantes implantées en limite séparative ou selon un recul inférieur à 5 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la limite séparative.

2- Secteur UE2 (ZA de La Gare)

Sous réserve des dispositions ci-après, les constructions nouvelles seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Toute construction sur les lots n°1 et 7 est autorisée en limites de propriété côté Ouest (voie ferrée).

Le fond des parcelles des lots n°2, 3, 4, 5 et 6 est limité à une distance minimale de 1 mètre côté Ouest de la ligne de cyprès et à 5 mètres minimum de la rue de Chalaix.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

Le point haut de référence exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2- Hauteur maximale

2.1- Secteur UE1

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de la toiture, sauf pour les installations techniques particulières.

2.2- Secteur UE2

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage de la toiture.

Par exception dans les deux secteurs, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages bâtis et naturels et aux perspectives urbaines.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à proposer les solutions architecturales et techniques les plus appropriées.

2- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

En secteur UE2 (ZA de La Gare), concernant les constructions sur les lots n°2 et 6, les toitures à une seule pente seront inclinées selon une orientation Ouest-Est afin d'éviter un effet de « mur ».

3- Façades

Sont interdits l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire.

4- Abords et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les dépôts extérieurs sont interdits à moins d'être intégrés au paysage par des écrans de verdure.

Les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES
--

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

1- Secteur UE1 (ZA Les Condamines)

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les habitations admises sur la zone : 1 place par logement,
- pour les constructions à usage de commerce : une surface de stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher de l'établissement,
- pour les autres activités : une surface de stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher de l'établissement.

A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées à l'article X des Dispositions Générales.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

2- Secteur UE2 (ZA de La Gare)

Non réglementé

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non affectés doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Des plantations seront réalisées en bordure des voies communales .

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Article UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé

CHAPITRE IV - ZONE US

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone US correspond à une zone urbaine accueillant des équipements de services publics et d'intérêt collectif (plateau sportif des Pierrelles, salle polyvalente, station d'épuration des eaux usées, ...)

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables** du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation, telles qu'identifiées aux documents graphiques ; on se reportera à l'article 3.1 de l'article IV des Dispositions Générales et à la cartographie figurant dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour déterminer le périmètre des zones B et C du PSS ;
- 2) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 3) **les périmètres de protection des captages d'eau potable** tels qu'identifiés aux documents graphiques, pour lesquels on se reportera au 3.3 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 4) **les zones humides** identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels telles qu'identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 5) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales.

Article US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au II de l'article US 2,
- les constructions à usage d'activités économiques
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockage de déchets
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites :

- la création de sous-sols enterrés
- la reconstruction à l'identique d'une construction sinistrée lorsque la cause du sinistre est l'inondation, sauf à mettre en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité de la construction (création d'un plancher refuge, mise en place de batardeaux, ouvertures entoiture pour l'évacuation, ...)
- l'extension des constructions existantes sauf si les travaux ont pour objet ou pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions au risque (création d'un plancher refuge, ...)
- les exhaussements et affouillements du sol

3- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de modifier, d'altérer ou de supprimer, même partiellement, une zone humide est interdite.

4- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable repérés aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » annexé au présent plan.

Article US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant le **risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant le **risque sismique**.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone B du PSS** sans être inférieur à la cote 114,67 m NGF normal (remontée par l'aval du PK100 avec un niveau de la crue de référence à 114,67).

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone C du PSS** au-delà de la bande de 100 mètres inconstructible à l'arrière des digues CNR.

3- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable repérés aux documents graphiques :

Les occupations et utilisations du sol devront satisfaire aux conditions définies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » annexé au présent plan.

4- Sont admises les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des équipements admis sur la zone, sous réserve qu'elles soient réalisées dans une construction existante ou par la création d'un niveau supplémentaire sur un bâtiment existant.

5- Sauf en zones inondables où ils sont interdits, les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article US 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux sur les voies publiques est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. Il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 8 mètres de largeur (5 mètres pour les voies privées) et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article US 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article US 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimum de 6 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Des implantations différentes pourront être admises pour des ouvrages d'intérêt général de faible importance pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

L'extension des constructions existantes implantées en limite séparative ou selon un recul inférieur à 3 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la limite séparative.

Article US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article US 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

Le point haut de référence exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de la toiture.

Par exception, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article US 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages bâtis et naturels et aux perspectives urbaines.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

2- Façades

Sont interdits l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire.

3- Clôtures

Les clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie végétale vive. Les haies monospécifiques sont à proscrire au profit de haies mélangées composées d'une variété d'essences adaptées au climat local.

Article US 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Les aires de stationnement existantes doivent être maintenues. Elles peuvent toutefois être déplacées sur la zone sous réserve que leur capacité d'accueil soit au moins équivalente.

Il sera exigé pour tout établissement ouvert au public nouveau et pour tous travaux ayant pour objet ou pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'un établissement ouvert au public existant :

- une surface de stationnement au moins égale à 50% de la capacité d'accueil de l'établissement pour les voitures
- un emplacement pour les véhicules deux-roues avec un minimum de 20 places

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées à l'article X des Dispositions Générales.

Article US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non affectés doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Article US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Article US 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article US 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE UNIQUE – ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone à urbaniser destinée au développement d'un habitat groupé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble prenant en charge les équipements de viabilité des terrains.

La zone répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant notamment de l'habitat, des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 2) **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme ;
- 3) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales ;
- 4) **les nuisances sonores** liées au trafics routiers et ferroviaires sur la RD 86 et la voie ferrée, pour lesquelles on se reportera à l'article IX des Dispositions Générales ;
- 5) **le secteur de mixité sociale** tel qu'identifié aux documents graphiques sur la zone AU de la Clautre ;
- 6) **les orientations d'aménagement et de programmation** au sens de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme définies dans le document n°4 du plan « *Document d'orientations d'aménagement et de programmation* ».

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Sont interdits :

- les bâtiments d'élevage, les serres de production, les silos et réservoirs à usage agricole
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockage de déchets
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Toute construction enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit **dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.**

2- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant le **risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant le **risque sismique**,
- à l'article IX des Dispositions Générales **dans les secteurs de bruit** repérés en annexe du plan.

2- Les occupations et utilisations du sol autorisées sur chaque secteur seront **admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble du secteur concerné, qu'elle soit réalisée en une ou plusieurs tranches.

3- L'urbanisation de la zone devra être **compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation** définies pour chaque secteur.

4- Secteur de mixité sociale

Dans le secteur de la Clautre, le programme de logements devra réserver au moins 50 % des logements créés à l'accession sociale ou abordable.

5- Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités
- les bâtiments agricoles autres que ceux visés à l'article AU 1 ci-dessus
- les installations classées compatibles avec la vocation de la zone

6- Les **exhaussements et affouillements du sol** sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

Article AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux sur les voies publiques est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. Il sera privilégié tant que possible un regroupement des accès nouvellement créé.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 8 mètres de largeur pour les voies publiques, 6,50 mètres pour les voies privées et 3,50 mètres pour les voies privées ne desservant pas plus d'une habitation de trois habitations ou à sens unique. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour. Lorsque cela n'est pas possible sur la voie, la parcelle desservie sera aménagée de manière à ce qu'il soit possible d'y faire demi-tour.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des cheminements piétons disposés judicieusement pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

3- Orientations d'aménagement et de programmation

Le cas échéant, l'aménagement des opérations devra être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur concernant la localisation et le nombre d'accès à la zone, le tracé des voiries de desserte interne des opérations et des cheminements piétons (voir le document n°4 « Document d'orientations d'aménagement et de programmation »).

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) seront utilement mis en oeuvre, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (voir le document n°4 « *Document d'orientations d'aménagement et de programmation* »), les constructions nouvelles seront implantées en recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Ce recul est porté à 5 mètres minimum face **au trapèze d'accès** à la parcelle.

Une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pourra être autorisée pour les annexes **indépendantes** non habitables d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 5 mètres.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Les piscines enterrées et non couvertes ne sont pas soumises à cette distance minimum.

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

Le point haut de référence exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Le point bas de référence est constitué :

- pour les constructions en façade sur rue : par le niveau de la rue ou de l'emprise publique,
- pour les autres constructions : par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 7 mètres à l'égout de la toiture.

Article AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages bâtis et naturels et aux perspectives urbaines.

Une architecture de facture contemporaine pourra être autorisée, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à proposer les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, ...).

2- Toitures

On retiendra de préférence une solution de toitures à 2 ou 4 pentes (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate et de tuiles noires est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

3 - Façades

Pour les bâtiments en briques ou parpaings, les façades seront enduites d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, blancs, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

4 - Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les éventuels murs de clôture sur rue ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un muret en pierres appareillées ou enduit, en cohérence avec le traitement des façades de la construction. L'enduit sur la face extérieure devra être mis en œuvre dès l'achèvement du mur de clôture.

Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- pour les habitations : 2 places par logement ; de préférence, ces seront réalisées entre l'alignement et le mur de clôture de façon à être accessibles directement depuis la voie, sous réserve de ne pas créer de gêne à la circulation ;
- pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement, dont une partie sera affectée au stationnement des véhicules deux-roues

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements. Le cas échéant, la localisation de ces aires de stationnement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur (voir le document n°4 « *Document d'orientations d'aménagement et de programmation* »).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées à l'article X des Dispositions Générales.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de travaux portant sur des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou affectées à l'activité restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- A l'échelle de l'opération

L'opération devra être organisée de façon à comporter un espace commun de proximité, planté et bien localisé dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Le cas échéant, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur (voir le document n°4 « *Document d'orientations d'aménagement et de programmation* »). 50% de la surface des aires de stationnement pourront être comptabilisées dans l'enveloppe des 10% si celles-ci sont traitées avec des matériaux drainants.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences végétales adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les voies de desserte interne des opérations et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige. Ces voies devront être aménagées sous forme de voies partagées.

Des écrans végétaux à planter sont, le cas échéant, localisés par les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur (voir le document n°4 « *Document d'orientations d'aménagement et de programmation* »).

2- A l'échelle des lots ou parcelles privatives

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au

climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé

Article AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles. Elle comprend les **secteurs Ah** de taille et de capacité d'accueil limitées, appliqués sur les hameaux, mas et anciennes fermes situés sur le plateau et permettant l'évolution, sous conditions, des constructions existantes

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables** du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation, telles qu'identifiées aux documents graphiques ; on se reportera à l'article 3.1 de l'article IV des Dispositions Générales et à la cartographie figurant dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour déterminer le périmètre des zones B et C du PSS ;
- 2) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 3) **les périmètres de protection des captages d'eau potable** tels qu'identifiés aux documents graphiques, pour lesquels on se reportera au 3.3 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 4) **les zones humides** identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels telles qu'identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 5) **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme ;
- 6) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales.
- 7) **les nuisances sonores** liées au trafics routiers et ferroviaires sur la RD 86 et la voie ferrée, pour lesquelles on se reportera à l'article IX des Dispositions Générales.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

Toute construction enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit **dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.**

2- En secteurs Ah :

Sont *en outre* interdits l'extension et le changement de destination en habitation des constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles :

- dans la zone B du PSS telle qu'identifiée aux documents graphiques du PSS
- dans une bande de 100 mètres à l'arrière des digues CNR dans la zone C du PSS telle qu'identifiée aux documents graphiques du PSS

Dans toutes les zones inondables, outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites :

- la création de sous-sols enterrés
- la reconstruction à l'identique d'une construction sinistrée lorsque la cause du sinistre est l'inondation, sauf à mettre en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité de la construction (création d'un plancher refuge, mise en place de batardeaux, ouvertures entoiture pour l'évacuation, ...)
- l'extension des constructions existantes sauf si les travaux ont pour objet ou pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions au risque (création d'un plancher refuge, ...)
- les exhaussements et affouillements du sol

4- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de modifier, d'altérer ou de supprimer, même partiellement, une zone humide est interdite.

5- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

6- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable repérés aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » et l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2008 concernant le captage « forage des Eygas » annexés au présent plan.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant le **risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant le **risque sismique**,
- à l'article IX des Dispositions Générales **dans les secteurs de bruit** repérés en annexe du plan.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone B du PSS** sans être inférieur à la cote 114,67 m NGF normal (remontée par l'aval du PK100 avec un niveau de la crue de référence à 114,67).

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone C du PSS** au-delà de la bande de 100 mètres inconstructible à l'arrière des digues CNR.

3- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable repérés aux documents graphiques :

Les occupations et utilisations du sol devront satisfaire aux conditions définies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » et l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2008 concernant le captage « forage des Eygas » annexés au présent plan.

4- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ah :

Seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux 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.

5- Secteurs Ah :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de rénovation des constructions existantes régulièrement édifiées
- L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve des conditions suivantes :
 - o pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m², l'extension ne peut excéder 30 % de la surface de plancher existante,
 - o pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², l'extension ne peut excéder 15 % de la surface de plancher existante par construction,
 - o l'extension ne peut être réalisée qu'une seule fois,
 - o l'extension par surélévation ne peut avoir pour effet d'excéder un niveau sur rez-de-chaussée (R+1 maximum),
 - o toute division de bâti à l'issue des travaux ne pourra donner droit à une nouvelle extension

Les travaux prévus aux deux alinéas précédents ne pourront être admis s'ils nécessitent une extension ou un renforcement des réseaux publics d'alimentation en eau potable, de collecte des eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'électricité ou de télécommunication.

Article A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. Il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Le rejet d'eaux usées traitées dans le milieu naturel est soumis à autorisation du propriétaire du lieu de rejet et sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction des contraintes naturelles, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de :

- **75 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 86, sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme reporté en annexe du présent règlement sous réserve qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises sur la zone,
- **35 mètres** de part et d'autre de l'axe de l'avenue du Midi, sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- **12,50 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 219, sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- **4 mètres** de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés aux second et troisième alinéas ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la voie.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

L'extension des constructions existantes implantées en limite séparative ou selon un recul inférieur à 3 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la limite séparative.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

Le point haut de référence exclut les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2- Hauteur maximale

2.1- Bâtiments agricoles

La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage, excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs, ...).

Par exception, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2.2- Autres bâtiments

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 7 mètres à l'égout de la toiture.

Par exception, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

3- Secteurs Ah

L'extension des constructions existantes ne pourra excéder la hauteur initiale du bâtiment faisant l'objet des travaux.

La surélévation des constructions existantes ne pourra donner lieu à plus d'un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Article A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS
--

1- Conditions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages bâtis et naturels et aux perspectives urbaines.

Une architecture de facture contemporaine pourra être autorisée, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à proposer les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, ...).

2 – Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles et notamment les hangars devront présenter une mise en œuvre de matériaux simples tels que pierres, briques ou parpaings enduits teintés, bardage bois, ... Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant.

Sont interdits :

- les matériaux d'imitation tels que fausses pierres,
- les plaques galvanisées brutes en façade comme en couverture,
- les parements métalliques, sauf en cas d'extension des bâtiments existants.

3 - Autres bâtiments

3.1- Toitures

On retiendra de préférence une solution de toitures à 2 pentes (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

3.2- Façades

Pour les bâtiments en briques ou parpaings, les façades seront enduites d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, blancs, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

3.3- Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

4- Secteurs Ah

Tous travaux portant sur les immeubles existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou, à défaut, des plantations équivalentes d'essences végétales adaptées au climat local seront reconstituées sur l'unité foncière. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Concernant les bâtiments agricoles, l'aménagement d'écrans de verdure pourra être exigé en vue d'une meilleure intégration au site.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Article A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspondant à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent, de leur intérêt écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- **les secteurs Nf** correspondant au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR),
- **les secteurs Nh** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, appliqués sur les hameaux, mas et anciennes fermes situés sur le plateau, permettant l'évolution, sous conditions, des constructions existantes,
- **les secteurs Nz** destinés à la valorisation des zones humides du Rhône identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des espaces naturels.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables** du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation, telles qu'identifiées aux documents graphiques ; on se reportera à l'article 3.1 de l'article IV des Dispositions Générales et à la cartographie figurant dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique pour déterminer le périmètre des zones B et C du PSS ;
- 2) **un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa faible) tel qu'identifié aux documents graphiques, pour lequel on se reportera à l'article 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales et à l'annexe 2 du présent règlement ;
- 3) **les périmètres de protection des captages d'eau potable** tels qu'identifiés aux documents graphiques, pour lesquels on se reportera au 3.3 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 4) **les zones humides** identifiées par le Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels telles qu'identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquelles on se reportera au 4 de l'article IV des Dispositions Générales ;
- 5) **les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 i) du Code de l'Urbanisme ;
- 6) **un risque sismique** de catégorie 3 (zone de sismicité modérée), pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales.
- 7) **les nuisances sonores** liées au trafics routiers et ferroviaires sur la RD 86 et la voie ferrée, pour lesquelles on se reportera à l'article IX des Dispositions Générales.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Toute construction enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit **dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.**

2- En secteur Nh :

Sont *en outre* interdits l'extension et le changement de destination en habitation des constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

3- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Sont interdites toutes les constructions nouvelles :

- dans la zone B du PSS telle qu'identifiée aux documents graphiques du PSS
- dans une bande de 100 mètres à l'arrière des digues CNR dans la zone C du PSS telle qu'identifiée aux documents graphiques du PSS

Dans toutes les zones inondables, outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites :

- la création de sous-sols enterrés
- la reconstruction à l'identique d'une construction sinistrée lorsque la cause du sinistre est l'inondation, sauf à mettre en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité de la construction (création d'un plancher refuge, mise en place de batardeaux, ouvertures entoiture pour l'évacuation, ...)
- l'extension des constructions existantes sauf si les travaux ont pour objet ou pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions au risque (création d'un plancher refuge, ...)
- les exhaussements et affouillements du sol

4- Dans les zones humides repérées aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de modifier, d'altérer ou de supprimer, même partiellement, une zone humide est interdite.

5- Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés aux documents graphiques :

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre, même partiellement, les continuités écologiques est interdite.

6- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable repérés aux documents graphiques :

Outre les interdictions visées ci-dessus, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » annexé au présent plan.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures visées :

- au 3.2 de l'article IV des Dispositions Générales dans **l'ensemble de la zone** concernant le **risque de mouvement de terrain**,
- à l'article VIII des Dispositions Générales **dans l'ensemble de la zone** concernant le **risque sismique**,
- à l'article IX des Dispositions Générales **dans les secteurs de bruit** repérés en annexe du plan.

2- Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques :

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone B du PSS** sans être inférieur à la cote 114,67 m NGF normal (remontée par l'aval du PK100 avec un niveau de la crue de référence à 114,67).

Le premier plancher habitable de toute construction devra être calé à 0,50 mètre minimum au dessus du terrain naturel **dans la zone C du PSS** au-delà de la bande de 100 mètres inconstructible à l'arrière des digues CNR.

3- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable repérés aux documents graphiques :

Les occupations et utilisations du sol devront satisfaire aux conditions définies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 concernant le captage « Iles Badets » annexé au présent plan.

4- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nf, Nh et Nz :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, et notamment :
 - o celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
 - o les équipements de loisirs, de valorisation touristique et d'ouverture au public des espaces riverains du Rhônedès 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 ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation forestière
 - Sauf en zones inondables où ils sont interdits, les exhaussements et affouillements du sol dans les cas suivants :
 - o lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais,
 - o lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

5- En secteur Nf :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages, installation et aménagements nécessaires à l'entretien, l'exploitation et au renouvellement des ouvrages liés à l'usage du fleuve
- Les équipements d'intérêt général compatibles avec l'usage du fleuve.

6- En secteur Nh :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les travaux d'entretien, d'amélioration et de rénovation des constructions existantes régulièrement édifiées
- L'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, sous réserve des conditions suivantes :
 - o pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 200 m², l'extension ne peut excéder 30 % de la surface de plancher existante par construction,
 - o pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m², l'extension ne peut excéder 15 % de la surface de plancher existante par construction,
 - o l'extension ne peut être réalisée qu'une seule fois,

- l'extension par surélévation ne peut avoir pour effet d'excéder un niveau sur rez-de-chaussée (R+1 maximum),
- toute division de bâti à l'issue des travaux ne pourra donner droit à une nouvelle extension

Les travaux prévus aux deux alinéas précédents ne pourront être admis s'ils nécessitent une extension ou un renforcement des réseaux publics d'alimentation en eau potable, de collecte des eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'électricité ou de télécommunication.

7- En secteur Nz :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, travaux et aménagements destinés à la protection, à l'amélioration et à la mise en valeur des zones humides.

Article N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'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 publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. Il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics, de lutte contre l'incendie, de protection civile, le ramassage des ordures ménagères.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

2- Eaux usées

A défaut de réseau public, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Le rejet d'eaux usées traitées dans le milieu naturel est soumis à autorisation du propriétaire du lieu de rejet et sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Article N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain destiné à supporter une construction nécessitant un équipement sanitaire doit avoir une surface suffisante permettant, en fonction des contraintes naturelles, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de :

- **12,50 mètres** de part et d'autre de l'axe de la RD 219, sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- **4 mètres** de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés aux second et troisième alinéas ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

L'extension des constructions existantes implantées en limite séparative ou selon un recul inférieur à 3 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la limite séparative.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Nh

L'extension des constructions existantes ne pourra excéder la hauteur initiale du bâtiment faisant l'objet des travaux.

La surélévation des constructions existantes ne pourra donner lieu à plus d'un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1 maximum).

Article N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux paysages naturels et environnants.

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Secteur Nh

Tous travaux portant sur les immeubles existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Une architecture de facture contemporaine pourra être autorisée, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou, à défaut, des plantations équivalentes d'essences végétales adaptées au climat local seront reconstituées sur l'unité foncière. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Article N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé

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

Non réglementé

ANNEXES

ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L122-1-5.

Elle 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. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

MESURES CONSTRUCTIVES ET DE GESTION DU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

1. MESURES GÉNÉRALES APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION DE BÂTIMENT

Il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P94-500, afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle. Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

2. MESURES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES ET DE LEURS EXTENSIONS

En l'absence d'études géotechniques telles que définies ci-dessus, il est recommandé la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après.

2.1 Recommandations aux règles de construction

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture, est **fortement déconseillée**.

Il est recommandé :

- de réaliser des fondations d'une profondeur minimum de 1,20 m en zone de risque fort et de 0,80 m en zone de risque faible à moyen, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- de réaliser des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur une plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- de réaliser des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouilles, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- de réaliser un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction, pour toutes parties de bâtiments fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels, afin de désolidariser et séparer ceux-ci ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- que les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- de réaliser une bêche périphérique, si le plancher bas est réalisé sur radier général ; s'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;

- de ne pas positionner le long des murs périphériques des sous-sol une source de chaleur (chaudière ou autres). A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

2.2 Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets de bâtiments

Les dispositions suivantes relatives à l'aménagement des abords immédiats des bâtiments ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) est **fortement déconseillée**, sauf mise en place d'un écran anti-racines, d'une profondeur minimale de 2 mètres, interposé entre la plantation et les bâtiments.

Il est recommandé :

- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- de mettre en place un dispositif d'évacuation de type caniveau, éloigné d'une distance minimale de 1,50 mètre de tout bâtiment, permettant la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place, pour le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale du bâtiment de 2 mètres ;
- de rejeter des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. En cas d'assainissement autonome, le rejet devra être fait à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 10 mètres de tout bâtiment ;
- de mettre en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre ;
- de mettre en place des écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre le bâtiment projeté et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, d'arracher des arbres concernés ;
- de respecter un délai minimum d'un an entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

3. MESURES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS

Cette partie définit les adaptations recommandées aux biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par le retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait- gonflement des argiles, les mesures suivantes n'incombent qu'aux propriétaires des biens de type « maisons individuelles » au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est recommandé :

- de mettre en place un système approprié permettant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 mètres de tout bâtiment ;

- de mettre en place un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 mètre sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;
- de raccorder des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

4. MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique de niveau minimum G2 au sens de la norme NF P94-500 démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

En l'absence d'étude décrite ci-dessus, il est recommandé :

- d'effectuer un élagage régulier (au minimum tous les trois ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;
- lors de toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, de respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ;
- de respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres lors de la création d'un puits pour usage domestique ;
- de mettre en place des dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales (raccords souples notamment) ; en cas de remplacement de celles-ci ;
- de réaliser une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-200 lors de tous travaux de déblais ou déblais-remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti ;
- de réaliser régulièrement un contrôle d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- de ne pas pomper l'eau, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant, lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.