

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 31 janvier 2022

Délibération n°2022/005

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 51 Votants : 60 Pour : 60 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-deux, le 31 janvier à 18h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Bièvre Et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à l'auditorium à St Clair du Rhône, sous la présidence de Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la communauté de communes. La séance du conseil communautaire est fermée au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievreethone.fr

Date de convocation du Conseil : 24 janvier 2022.

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN
ASSIEU
AUBERIVES SUR VAREZE
BEAUREPAIRE
BELLEGARDE POUSSIEU
CHALON
CHANAS
CHEYSSIEU
CLONAS SUR VAREZE
COUR ET BUIS
JARCIEU
LE PEAGE DE ROUSSILLON

LES ROCHES DE CONDRIEU
MOISSIEU SUR DOLON
MONSTEROUX MILIEU
MONTSEVEROUX
PACT
PISIEU
POMMIER DE BEAUREPAIRE
PRIMARETTE
REVEL TOURDAN
ROUSSILLON

SABLONS
SAINT ALBAN DU RHONE
SAINT BARTHELEMY
SAINT CLAIR DU RHONE

M. MONTEYREMARD Christian
M. SEGUI Jean-Michel
Mme CHELLE Dorothee
Mme MOULIN-MARTIN Béatrice, M. SOLMAZ Kenan
Mme GRANGEOT Christelle
Mme TYRODE Elisabeth
M. MALATRAIT Jean-Charles, Mme COULAUD Raymonde
M. BONNETON Gilles
M. VIALLATTE Régis
M. GARNIER Jacques
M. BERHAULT Yann
M. MONDANGE André, Mme ALBUS Delphine, M. DARBON
Thierry, M. COURION Sébastien
Mme DUGUA Isabelle
M. MANIN Gilbert
M. MERLIN Denis
M. PIVOTSKY Pierre
M. ILTIS Laurent
M. DURIEUX Jean-Luc
M. PASCAL Michel
Mme FAVRE MERMET Patricia
Mme DEZARNAUD Sylvie
M. DURANTON Robert, Mme BONNET Josette, M.
ROUSVOAL Marc, Mme HAINAUD Marie-Christine, Mme
LINOSSIER Nathalie
M. TEIL Laurent
M. CHAMBON Denis
M. BECT Gérard
M. MERLIN Olivier, Mme LECOUTRE Sandrine, M.

SAINT JULIEN DE L'HERMS
SAINT MAURICE L'EXIL

SAINT PRIM
SAINT ROMAIN DE SURIEU
SALAISE SUR SANNE

SONNAY
VERNIOZ

DESSEIGNET Frédéric
M. MONTEYREMAR Axel
M. GENTY Philippe, Mme LIBERO Marie-France, M.
CORRADINI Louis, Mme RABIER Christine, M. RULLIERE
Claude, Mme CHOUCANE Aida
M. CROS Michel
M. MOUCHIROUD Robert
M. VIAL Gilles, Mme BUNIAZET Françoise, M. AZZOPARDI
Xavier
M. LHERMET Claude
M. REY Jean-Marc

EXCUSES AVEC POUVOIR : M. Jean-Michel DOLPHIN pouvoir à M. Christian MONTEYREMAR, M. Yannick PAQUE pouvoir à M. Kenan SOLMAZ, M. Yann FLAMANT pouvoir à Mme Béatrice MOULIN MARTIN, Mme MONNERY Annie pouvoir à Mme Sylvie DEZARNAUD, Mme ROBERJOT Véronique pouvoir à M. André MONDANGE, M. René PEY pouvoir à Mme Josette BONNET, M. BOUSSARD Gérard pouvoir à Mme Marie-Christine HAINAUD, Mme Nathalie MOREL pouvoir à M. Laurent TEIL, Mme Dominique GIRAUD pouvoir à M. Gilles VIAL

EXCUSES : M. Sébastien ANDRE, M. Jean-Paul IMBLOT

ABSENTS : M. Gabriel GIRARD, M. Jean-François PAVONI, Mme Zerrin BATARAY, M. Luc SATRE

Madame Isabelle DUGUA a été élue secrétaire de séance.

03

00

02

00

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Clair du Rhône

Monsieur le Vice-Président rappelle que, par délibération du 23 novembre 2020, le Conseil communautaire a décidé de conduire la procédure de modification simplifiée du PLU de Saint Clair du Rhône.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, cette modification simplifiée avait pour objet :

- La modification de l'OAP Terre de Join pour assurer sa réalisation ;
- La mise en compatibilité du PLU avec la révision du SCOT des Rives du Rhône approuvée le 28 novembre 2019, sur le volet commercial.

Le dossier de modification simplifiée avait fait l'objet, le 19 octobre 2021, d'une décision de la mission régionale d'autorité environnementale le dispensant d'une évaluation environnementale (décision n°2021-ARA-2376).

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, Madame la Présidente a notifié le projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'au Maire de la commune de Saint Clair du Rhône le 2 septembre 2021 et les a invités à lui faire part de leurs éventuels avis sous un mois.

Les PPA suivantes ont transmis un courrier à la Présidente pour lui faire part de leurs avis :

- Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère : réponse en date du 13 septembre 2021, soutien au projet de modification
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : réponse en date du 14 septembre 2021, émet un avis favorable sous réserve d'harmoniser les surfaces de plancher plafond des activités commerciales en zones Ua, Ub et Uec.

- Syndicat Mixte des Rives du Rhône : réponse en date du 29 septembre 2021, émet un avis favorable sous réserve d'une redéfinition des conditions d'implantation commerciale en zone Ub et des activités recevant du public en zone Uc et Ud.

Les autres personnes publiques associées n'ayant pas rendu d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.

Conformément à la délibération du conseil communautaire n°2021-151 du 26 juillet 2021, le dossier relatif au projet de modification simplifiée du PLU de Saint Clair du Rhône a été mis à disposition du public du 18 octobre 2021 au 19 novembre 2021 à la mairie de Saint Clair du Rhône et au siège de la Communauté de communes. Cette mise à disposition avait été précédée d'une annonce par affichage et d'un avis de presse publié dans le Dauphiné Libéré en date du 7 octobre 2021.

Au cours de la période de mise à disposition, aucune observation n'a été laissée sur les deux registres prévus à cet effet en mairie de Saint Clair du Rhône ou au siège de la Communauté de communes. De même, aucun courrier n'est parvenu à la Madame la Présidente pour réagir sur ce projet.

Il convient de faire le bilan des consultations et de la mise à disposition :

- Concernant la demande de la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** : le règlement écrit du PLU distingue des surfaces au regard de la localisation des activités commerciales et en cohérence avec le projet communal. En outre, cette demande n'est pas recevable dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.
- Concernant la demande du **Syndicat Mixte des Rives du Rhône** : la Communauté de communes conduit actuellement un schéma d'accueil économique et commercial qui définira plus précisément les zones de commerce visées par le DAAC et nécessitera aussi le maintien des surfaces commerciales. En zone Uc et Ud, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle étant accessoire à l'habitation, la surface de 150 m² est bien dimensionnée au regard des activités existantes.

L'examen de l'ensemble des observations émises sur le projet lors de la notification du projet aux personnes publiques associées et de la mise à disposition du public, conduit le Conseil communautaire à ne pas rectifier le dossier de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint Clair du Rhône.

Madame la Présidente propose :

- de tirer un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public ;
- d'approuver la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint Clair du Rhône telle que notifiée aux Personnes Publiques Associées et mise à disposition du public.
- de rendre exécutoire cet acte, conformément au L153-48 du code de l'urbanisme en :
 - le transmettant à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
 - l'affichant au siège de l'EPCI pendant 1 mois (R153-21 du CU) ;
 - l'affichant en mairie de Saint Clair du Rhône pendant 1 mois (R153-21 du CU) ;
 - mentionnant cet affichage dans le journal « le Dauphiné libéré » (R153-21 du CU) ;
 - le publiant au recueil des actes administratifs (1° du R153-21 du CU).

Le Conseil Communautaire,

- Vu les statuts de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à 48, R. 153-20 et R.153-21,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Clair du Rhône approuvé le 25 juin 2018 et mis à jour le 25 avril 2019 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2020 autorisant la présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU ;
- Vu l'arrêté n°AAG_2021_212 du 08 juillet 2021 de Mme la Présidente, relatif à la prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Clair du Rhône ;
- Vu la délibération n°2021/151 du conseil communautaire du 26 juillet 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Clair du Rhône ;
- Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé tel qu'il a été notifié aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres,

- tire un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public ;
- approuve la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint Clair du Rhône ;
- demande à Madame la présidente de rendre exécutoire cet acte, conformément au L153-48 du code de l'urbanisme en :
 - le transmettant à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
 - l'affichant au siège de l'EPCI pendant 1 mois (R153-21 du CU) ;
 - l'affichant en mairie de Saint-Clair du Rhône pendant 1 mois (R153-21 du CU) ;
 - mentionnant cet affichage dans le journal « le Dauphiné libéré » (R153-21 du CU) ;
 - le publiant au recueil des actes administratifs (1° du R153-21 du CU).
- mandate Madame la présidente pour prendre toute autre décision et signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme
La Présidente,
Sylvie DEZARNAUD



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CLAIR DU RHONE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Janvier 2022

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Place Charles de Gaulle /38 370 SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Tél : 04 74 56 43 15

Fax : 04 74 56 39 68

Mail : contact@mairie-stclairdurhone.com



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL

TEL : 04 74 29 31 00

LISTE DES PIECES

PIECE N°0. PIECES ADMINISTRATIVES

PIECE N°1. EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION – *valant complément du rapport de présentation dans sa version approuvée le 25 juin 2018*

PIECE N°3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°4a. PLAN DE ZONAGE

PIECE N°4b. PLAN DE ZONAGE DES RISQUES, SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET NUISANCES

PIECE N°5. REGLEMENT ECRIT

La pièce PADD, ainsi que les pièces annexes du PLU approuvé 25 juin 2018 sont inchangées par la présente modification simplifiée.



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022

SLOW

ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CLAIR DU RHONE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°0 : PIECES ADMINISTRATIVES

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Place Charles de Gaulle /38 370 SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Tél : 04 74 56 43 15

Fax : 04 74 56 39 68

Mail : contact@mairie-stclairdurhone.com



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL

TEL : 04 74 29 31 00

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022

 SLOW

ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 23 novembre 2020

Délibération n°2020/274

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 55 Votants : 60 Pour : 60 Contre : Abstention :

L'an deux mille vingt, le 23 novembre à 18h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle de concert du Conservatoire place Charles de Gaulle à St Clair du Rhône, en visio conférence avec la salle de l'Espace rue Anatole France à Roussillon et la salle du conseil (mairie) 28 rue Français à Beaurepaire, sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la communauté de communes. Les élus communautaires sont répartis sur les 3 sites.

La séance du conseil communautaire est fermée au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 17 novembre 2020.

OBJET : Aménagement du territoire. Modifications simplifiées de PLU

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN
ANJOU
ASSIEU
AUBERIVES SUR VAREZE
BEAUREPAIRE

BELLEGARDE POUSSIEU
BOUGE CHAMBALUD
CHALON
CHANAS
CHEYSSIEU
CLONAS SUR VAREZE
JARCIEU
LE PEAGE DE ROUSSILLON

LES ROCHES DE CONDRIEU
MOISSIEU SUR DOLON
MONSTEROUX MILIEU
PACT
PISIEU
POMMIER DE BEAUREPAIRE
PRIMARETTE
REVEL TOURDAN

M. MONTEYREMARDE Christian
M. DOLPHIN Jean-Michel
M. SEGUI Jean-Michel
Mme ZOBOROWSKI Dorothee
Mme MOULIN-MARTIN Béatrice, Madame MONNERY Annie,
M. FLAMANT Yann
Mme GRANGEOT Christelle
M. ANDRE Sébastien
Mme TYRODE Elisabeth
M. MALATRAIT Jean-Charles, Mme COULAUD Raymonde
M. BONNETON Gilles
M. VIALLATTE Régis
M. BERHAULT Yann
M. MONDANGE André, M. DARBON Thierry, Mme ALBUS
Delphine, M. COURION Sébastien, Mme ROBERJOT Véronique
Mme DUGUA Isabelle, M. PAVONI Jean-François
M. MANIN Gilbert
M. MERLIN Denis
M. ILTIS Laurent
M. DURIEUX Jean-Luc
M. COUDERT Bernard
M. MERCIER Serge
Mme DEZARNAUD Sylvie

ROUSSILLON

M. DURANTON Robert, M. PEY René, Mme BONNET Josette,
Mme HAINAUD Marie-Christine, M BOUSSARD Gérard, Mme
BATARAY Zerrin

SABLONS

M. TEIL Laurent, Mme MOREL Nathalie

SAINT ALBAN DU RHONE

M. CHAMBON Denis

SAINT BARTHELEMY

M. BECT Gérard

SAINT CLAIR DU RHONE

M. MERLIN Olivier, Mme LECOUTRE Sandrine, M.
DESSEIGNET Frédéric

SAINT JULIEN DE L'HERMS

M. MONTEYREMARDE Axel

SAINT MAURICE L'EXIL

M. GENTY Philippe, M. CORRADINI Louis, M. RULLIERE
Claude, Mme CHOUGHANE Aïda, Mme LIBERO Marie-France

SAINT PRIM

M. CROS Michel

SALAISE SUR SANNE

M. VIAL Gilles, Mme BUNIAZET Françoise, M. AZZOPARDI
Xavier, Mme GIRAUD Dominique

SONNAY

M. LHERMET Claude

VERNIOZ

M. REY Jean-Marc

EXCUSES AVEC POUVOIR : M. Yannick PAQUE pouvoir à Mme Béatrice MOULIN-MARTIN, M. Kenan SOLMAZ pouvoir à Mme Annie MONNERY, M. Marc ROUSVOAL pouvoir à Mme Marie-Christine HAINAUD, Mme Nathalie LINOSSIER pouvoir à Mme Josette BONNET, Mme Christine RABIER pouvoir à M. Philippe GENTY

EXCUSES : M. Jacques GARNIER, M. Gabriel GIRARD, M. Robert MOUCHIROUD

ABSENTS : M. Jean-Paul IMBLOT, Mme Karelle OGIER, M. Luc SATRE

Madame Isabelle DUGUA a été élue secrétaire de séance.



OBJET : Aménagement du territoire. Modifications simplifiées de PLU

Monsieur le Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire présente les demandes de modification de PLU de 8 communes sur le territoire d'EBER.

- PACT : demande de modification du règlement pour admettre les piscines en zone N
- LA CHAPELLE DE SURIEU : demande de modification de l'OAP 2 du centre bourg pour assurer sa réalisation
- PEAGE DE ROUSSILLON : demande de modification du règlement lié aux règles de stationnement pour les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif et aux hauteurs de clôture
- SONNAY : demande de modification du règlement pour transférer un emplacement réservé de mixité sociale
- BOUGE CHAMBALUD : demande de modification de l'OAP de l'armoire pour assurer sa réalisation
- SAINT CLAIR DU RHONE : demande de modification de l'OAP terre de join pour assurer sa réalisation
- SAINT MAURICE L'EXIL : demande de modification du règlement sur les clôtures et bandes de retrait
- CHANAS : demande de modification simplifiée de l'OAP secteur AUa1 pour assurer sa réalisation

-Madame la Présidente précise que toutes ces demandes ont fait l'objet d'une délibération par leurs conseils municipaux respectifs.

Certaines de ces modifications peuvent être réalisées en interne mais d'autres, en raison d'un travail fin à réaliser sur la programmation urbaine dans les OAP, requièrent l'assistance d'un bureau d'étude ce qui implique d'autoriser Madame la Présidente à recourir aux services du Bureau d'étude.

En raison de leurs caractéristiques, ces modifications peuvent se faire sous le régime de la modification simplifiée, définie par l'article L153-42 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Communautaire,

Après en avoir délibéré

- Vu l'exposé ci-dessus sur les besoins exprimés par les communes par délibération
- Vu l'arrêté préfectoral n° 38-2018-12-10-004 en date du 10 décembre 2018 portant fusion de la communauté de communes du pays roussillonnais et de la communauté de communes du territoire de Beaurepaire au 1er janvier 2019,
- Vu les statuts de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et notamment son article 4-1
- Vu les articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

A l'unanimité de ses membres

- ❖ Décide d'autoriser Madame la Présidente à prescrire les modifications simplifiées des PLU de Pact, la Chapelle de Surieu, le Péage de Roussillon, Sonnay, Bougé Chambalud, Saint Clair du Rhône, St Maurice l'Exil, Chanas par arrêté, conformément à l'article L153-37
- ❖ Décide d'autoriser Madame la Présidente à recourir aux services de Bureau d'étude sur toute modification le nécessitant
- ❖ Précise que les modalités de mise à disposition seront définies dans une délibération ultérieure, conformément à l'article L153-47
- ❖ Mandate Madame la Présidente pour prendre toute décision et signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme



La Présidente
Sylvie DEZARNAUD



Entre Bièvre et Rhône
Communauté de communes
Rue du 19 Mars 1962
38556 Saint-Maurice-l'Exil Cedex
T. 04 74 29 31 00
F. 04 74 29 31 09

Extrait du registre des arrêtés

N°	Objet	Date
AAG_2021_212	Prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Clair du Rhone	08.07.2021

La Présidente de la Communauté de Communes Sylvie DEZARNAUD,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Vu le plan local d'urbanisme de Saint-Clair-du-Rhône, approuvé le 25 juin 2018

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2020 autorisant la présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée envisagée du plan local d'urbanisme de Saint-Clair-du-Rhône a pour objet de modifier l'OAP « Terre de Join » pour la rendre réalisable et de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT sur le volet commercial ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative de la présidente de la communauté de communes ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois selon des modalités qui seront définies ultérieurement par délibération, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Clair-du-Rhône est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur la modification de l'OAP « terre de join » sur sa programmation habitat et les équipements prévus, et la mise en compatibilité du règlement du PLU avec le SCOT des Rives du Rhône sur le volet commercial.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLUi sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

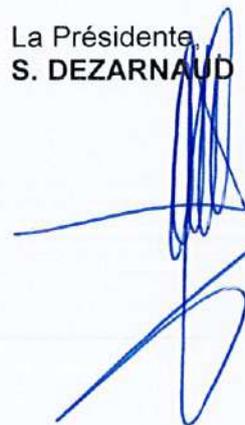
Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, la présidente ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché au siège de la communauté de communes à Saint Maurice l'Exil et en mairie de Saint-Clair-du-Rhône pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait et arrêté au siège de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, le 08 juillet 2021

Pour extrait conforme

La Présidente
S. DEZARNAUD



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 26 juillet 2021

Délibération n°2021/151

Nombre de conseillers :

En exercice : 66 Présents : 43 Votants : 57 Pour : 57 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt et un, le 26 juillet à 18h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle des fêtes à Cour et Buis, sous la présidence de Madame Sylvie DEZARNAUD, Présidente de la communauté de communes. La séance du conseil communautaire est fermée au public et transmise en direct sur la chaîne Youtube de EBER dont le lien est disponible sur

www.entre-bievretrhone.fr

Date de convocation du Conseil : 20 juillet 2021.

OBJET : Délibération mise à disposition du public – Projet de modification simplifiée du PLU de St Clair du Rhône

MEMBRES PRESENTS :

AGNIN
ANJOU
ASSIEU
BEAUREPAIRE

BELLEGARDE POUSSIEU
BOUGE CHAMBALUD
CHALON
CHANAS
CLONAS SUR VAREZE
COUR ET BUIS
LE PEAGE DE ROUSSILLON

LES ROCHES DE CONDRIEU
MOISSIEU SUR DOLON
MONSTEROUX MILIEU
PACT
PISIEU
POMMIER DE BEAUREPAIRE
PRIMARETTE
REVEL TOURDAN
ROUSSILLON

SABLONS
SAINT ALBAN DU RHONE

M. MONTEYREMARDE Christian
M. DOLPHIN Jean-Michel
M. SEGUI Jean-Michel
M. PAQUE Yannick, Mme MOULIN-MARTIN Béatrice, M. FLAMANT Yann, M. SOLMAZ Kenan
M. MEYER Constant
M. ANDRE Sébastien
Mme TYRODE Elisabeth
M. MALATRAIT Jean-Charles, Mme COULAUD Raymonde
M. VIALLATTE Régis
M. ORSINGHER Philippe
M. MONDANGE André, Mme ALBUS Delphine, M. COURION Sébastien
Mme DUGUA Isabelle, M. PAVONI Jean-François
M. MANIN Gilbert
M. MERLIN Denis
M. ILTIS Laurent
M. DURIEUX Jean-Luc
M. PASCAL Michel
Mme FAVRE PETIT MERMET Patricia
Mme DEZARNAUD Sylvie
M. DURANTON Robert, M. BOUSSARD Gérard, Mme LINOSSIER Nathalie
M. TEIL Laurent, Mme MOREL Nathalie
M. CHAMBON Denis

SAINT BARTHELEMY
SAINT CLAIR DU RHONE
SAINT JULIEN DE L'HERMS
SAINT MAURICE L'EXIL

M. BECT Gérard
M. MERLIN Olivier
M. MONTEYREMARAD Axel
M. CORRADINI Louis, Mme RABIER Christine, M. RULLIERE
Claude
M. CROS Michel
M. MOUCHIROUD Robert
M. VIAL Gilles
M. LHERMET Claude
Mme REUX Monique

SAINT PRIM
SAINT ROMAIN DE SURIEU
SALAISE SUR SANNE
SONNAY
VERNIOZ

EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme Annie MONNERY pouvoir à M. Solmaz KENAN, M. Yann BERHAULT pouvoir à M. Gilles VIAL, M. Thierry DARBON pouvoir à Mme Delphine ALBUS, Mme Véronique ROBERJOT pouvoir à M. André MONDANGE, M. Jean-Paul IMBLOT pouvoir à M. Jean-Charles MALATRAIT, M. René PEY pouvoir à M. Robert DURANTON, Mme Josette BONNET pouvoir à M. Robert DURANTON, M. Marc ROUSVOAL pouvoir à M. Gérard BOUSSARD, Mme Marie-Christine HAINAUD pouvoir à M. Gérard BOUSSARD, Mme Sandrine LECOUTRE pouvoir à M. Olivier MERLIN, M. Frédéric DESSEIGNET pouvoir à Mme Sylvie DEZARNAUD, M. Philippe GENTY pouvoir à M. Louis CORRADINI, Mme Marie-France LIBERO pouvoir à M. Claude RULLIERE, Mme Françoise BUNIAZET pouvoir à M. Gilles VIAL

EXCUSES : Mme Dorothee CHELLE, M. Gilles BONNETON

ABSENTS : M. Gabriel GIRARD, Mme Karelle OGIER, Mme Zerrin BATARAY, Mme Aïda CHOUCANE, Mme Dominique GIRAUD, M. Xavier AZZOPARDI, M. Luc SATRE

Madame Isabelle DUGUA a été élue secrétaire de séance.



OBJET : Délibération mise à disposition du public – Projet de modification simplifiée du PLU de St Clair du Rhône

Madame la Présidente expose que par délibération du 23 novembre 2020, le conseil communautaire avait accepté le principe d'une modification simplifiée du PLU de Saint Clair du Rhône. Cette modification a été effectivement initiée par arrêté du 08 juillet 2021.

Cette modification a pour objet de faire évoluer l'OAP « Terre de Join » pour améliorer sa faisabilité en ouvrant la possibilité de la réaliser en plusieurs phases, avec une adaptation des accès routiers et une réorganisation du programme habitat. Cette modification maintient les ambitions de qualité paysagère, de mixité sociale et de qualité des espaces publics. Cette modification intervient également sur le règlement pour rendre compatible le PLU avec le volet commercial du SCOT des Rives du Rhône.

Le conseil communautaire est appelé à approuver les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Clair du Rhône. Il sera mis à disposition du public en mairie de Saint Clair du Rhône et au siège de la Communauté de Communes pendant 1 mois du 18 octobre 2021 à 15h au 19 novembre 2021 à 17h30, pendant les horaires d'ouvertures de la mairie et d'EBER. Un registre sera mis à disposition pour consigner les éventuels remarques et avis.

Le dossier comprend :

- le dossier de modification simplifiée,
- des avis de l'Etat et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint Clair du Rhône (38),

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie et au siège d'EBER. L'avis sera publié

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par Madame la Présidente. Madame la Présidente présentera au conseil communautaire le bilan de la mise à disposition du public qui adoptera le projet par délibération motivée éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Le conseil communautaire,

Après en avoir délibéré

- Vu les statuts de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L153-47 ;
- Vu la délibération du conseil communautaire en date du 23 novembre 2020 autorisant Madame la Présidente à prescrire la modification simplifiée du PLU ;
- Vu l'arrêté n°AAG_2021_212 du 08 juillet 2021 de Mme la Présidente relatif à la prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Clair du Rhône ;
- Vu le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs,

A l'unanimité de ses membres

- ❖ Décide que le dossier de modification simplifiée n°1 sera mis à disposition du public en mairie de Saint Clair du Rhône et au siège de la Communauté de Communes pendant 1 mois du 18 octobre 2021 à 15h au 19 novembre 2021 à 17h30, pendant les horaires d'ouvertures de la mairie et d'EBER
- ❖ Décide que cette mise à disposition du public sera annoncée 8 jours au moins avant son démarrage par un avis de presse et affiché au siège d'EBER et de la mairie de Saint Clair du Rhône.
- ❖ Mandate Madame la Présidente pour prendre toute autre décision et signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération
- ❖ Mandate Madame la Présidente pour transmettre la délibération au préfet et réaliser un affichage au siège d'EBER 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Fait et délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme

La Présidente
Sylvie DEZARNAUD



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CLAIR DU RHONE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°1 :

EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Place Charles de Gaulle /38 370 SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Tél : 04 74 56 43 15

Fax : 04 74 56 39 68

Mail : contact@mairie-stclairdurhone.com



Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL

TEL : 04 74 29 31 00

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION

30 AV. GENERAL LECLERC

38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS	11
1.1 LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) « TERRE DE JOIN » .	11
1.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA REVISION DU SCOT DES RIVES DU RHONE	24
1.3 LA MISE A JOUR DU PLAN CADASTRAL	42
2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	43
2.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE.....	43
2.2 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES.....	46
3. TABLEAU DE SURFACE.....	47
4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE	49

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A SAINT-CLAIR DU RHONE

La commune de Saint-Clair du Rhône dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 juin 2018. Le PLU a été mis à jour pour intégrer le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) par arrêté en date du 25 avril 2019. Aucune autre modification n'est intervenue à ce jour.

■ CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

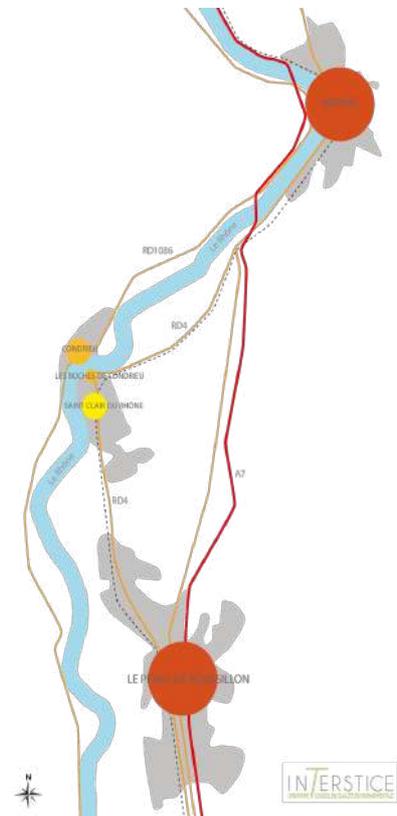
Saint-Clair du Rhône se situe dans le Nord-Ouest du département de l'Isère. Elle est séparée des départements de la Loire (à l'Ouest) et du Rhône (au Nord) par le fleuve Rhône. La commune appartient au canton de Roussillon.

Le territoire communal s'étend sur 716 ha. Il est délimité :

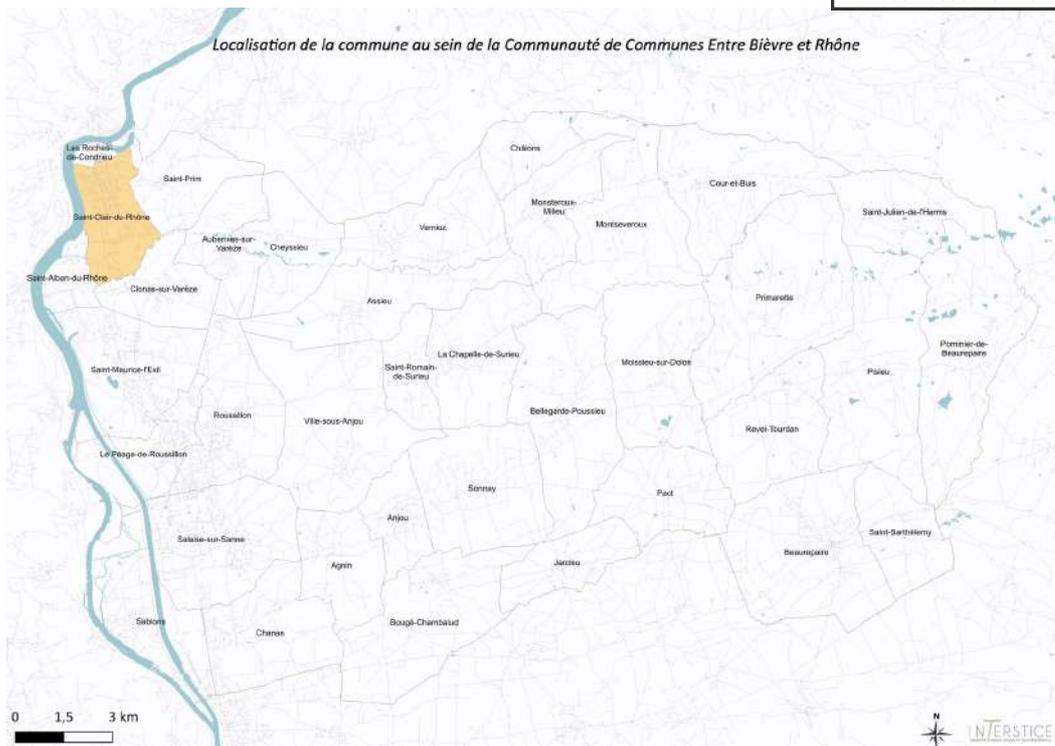
- à l'Ouest par le Rhône et par la commune de Saint-Alban du Rhône,
- au Nord par le Rhône et par la commune des Roches de Condrieu,
- à l'Est par la commune de Saint-Prim
- au Sud par la Varèze et la commune de Clonas-sur-Varèze

La commune s'inscrit dans la dynamique territoriale des agglomérations roussillonnaise (10 km) et viennoise (15 km) et plus largement dans celle de l'agglomération lyonnaise (45 km). Elle est desservie par la gare TER de Saint-Clair / les Roches.

Saint-Clair du Rhône appartient à la **Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône (EBER)** regroupant 37 communes et 67 000 habitants, en 2019.



Situation géographique



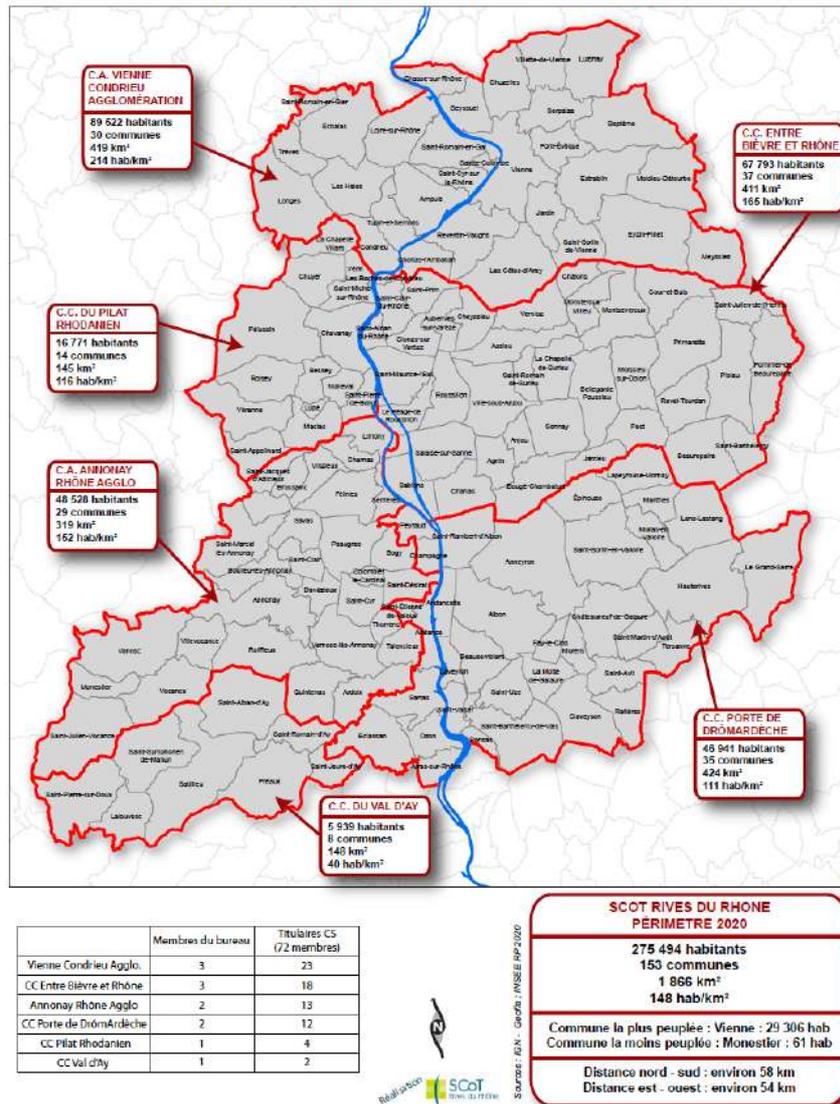
La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1^{er} janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relèvent désormais de la responsabilité d'EBER.

La commune de Saint-Clair du Rhône a sollicité EBER pour engager une modification simplifiée de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2020.

La commune adhère également au **Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR)** ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du Scot couvre 1 866 km², réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Après 3 années d'application, la commune de Saint-Clair du Rhône souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 juin 2018 sur plusieurs points :

- Modifier l'OAP 1 Secteur « Terre de Join » pour permettre sa réalisation notamment par la création d'une nouvelle desserte et par une réalisation en deux phases ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec la révision du Scot des Rives du Rhône approuvée le 28 novembre 2019 sur le volet « commerce » (modification du règlement écrit). En effet, il est exigé de la part de l'État, que les communes qui engagent des évolutions du PLU, profitent de la procédure pour mettre en compatibilité leur PLU avec la révision du Scot des Rives du Rhône. Si le PLU de Saint-Clair du Rhône est jugé compatible avec les objectifs de la révision du Scot sur de nombreux volets (logement, économie, environnement), sur la question des commerces, des points d'incompatibilité doivent être rectifiés dans le cadre de cette modification simplifiée.

▪ CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-20,

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

■ ÉTAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du 08 juillet 2021 de la Présidente d'EBER prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER fixant les modalités de la mise à disposition
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER approuvant la modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS

1.1 LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) « TERRE DE JOIN »

1.1.1 Objectif et contexte

Le PLU de Saint-Clair du Rhône comprend 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- OAP 1 Secteur « Terre de Join »
- OAP 2 Secteur « Les Pêchers »
- OAP 3 Secteur « Les Vignes »
- OAP 4 Secteur « Chante-Perdrix »
- OAP 5 Secteur « Vergnon »
- OAP 6 Secteur « Optimisation du foncier résiduel »

La commune souhaite adapter l'OAP 1 Secteur « Terre de Join » pour permettre un aménagement en deux phases et ainsi améliorer sa faisabilité opérationnelle. Dans le PLU en vigueur, le projet d'OAP prévoit la construction environ 90 logements dont 40 logements sociaux.

Rappel du contexte :

Les parcelles de l'ensemble du périmètre de l'OAP « Terre de Join » appartiennent à une douzaine de propriétaires qui, en 2016, lors de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU, s'étaient engagés à vendre. Une fois le PLU approuvé, la commune a établi un cahier des charges pour l'aménagement de cette OAP et a organisé une consultation. Le projet présenté par Alpes Isère Habitat, Bouygues et le cabinet Barrios Architecture, a été retenu.

Après de longues négociations, certains propriétaires s'avèrent ne plus être vendeurs.

Afin de permettre la réalisation du projet, la commune souhaite travailler sur l'OAP « Terre de Join » en deux phases. En effet, la phase 1 correspond à une nouvelle emprise d'environ 12 000 m² située au Nord de l'OAP au plus près du village, ayant reçue l'agrément des propriétaires. Ce projet a été rendu envisageable car une propriété limitrophe à l'opération est prête à céder un passage dans le tissu urbain permettant de trouver un nouvel accès. La phase 2 correspond aux parcelles résiduelles du périmètre de l'OAP.

Ainsi, l'objectif de la présente modification simplifiée est :

- de permettre un aménagement de la zone en deux phases,
- de revoir légèrement le périmètre de l'OAP suite à la possibilité d'un nouvel accès via la rue Charles Péguy,
- d'adapter le projet situé au Nord du périmètre de l'OAP pour améliorer sa faisabilité opérationnelle.

1.1.2 Présentation du site, état des lieux

Les terrains couverts par l'OAP « Terre de Join » sont classés en zone AUa au PLU en vigueur. Ils constituent la frange Sud du centre-village, entre la RD4 et la route de Saint-Prim (RD37) et sont situés à proximité directe de divers équipements structurants notamment un groupe scolaire. Ce terrain est stratégique et constitue une des dernières opportunités foncières au centre de Saint-Clair du Rhône.

L'OAP « Terre de Join » couvre une surface d'environ 3 ha et présente différentes contraintes à prendre en compte : parcellaire en lanière étroite nécessitant des linéaires importants de voirie (coût des réseaux), aléas faibles du PPRT, périmètre de saisine archéologique, canalisation de transport de propylène, ligne électrique à haute tension, présence d'un puits de captage d'eau agricole...



Tènement concerné par la modification simplifiée
(Source : PLU en vigueur, Orthophoto 2020, Scot des Rives du Rhône)

Le site est actuellement cultivé : au Nord, présence d'un verger, et au Sud, présence de surfaces en herbe à caractère agricole et de terres labourées (source : RPG 2018 et OCS SMRR 2020). La lanière à l'Est du site est occupée par des arbustes et est en cours d'enfrichement. Une habitation est comprise au Sud, dans le périmètre de l'OAP du PLU en vigueur.

1.1.3 **Scénario d'aménagement et projet retenu**

L'orientation d'aménagement et de programmation « Terre de Join » du PLU approuvé le 25 juin 2018 est modifiée sur les points suivants :

Phasage

Les terrains concernés par l'OAP sont situés en zone AUa au PLU en vigueur. La commune souhaite prévoir l'aménagement de la zone en deux phases afin d'améliorer sa faisabilité opérationnelle et imposer un aménagement d'ensemble pour chaque phase.

Le projet de modification simplifiée prévoit désormais deux secteurs dans la zone AUa :

- AUa1, d'une surface d'environ 12 000 m² (phase 1) correspondant aux parcelles aménageables à court terme (propriétaires désireux de vendre leur terrain).
- AUa2, d'une surface d'environ 19 000 m² et qui constitue le résiduel pouvant s'aménager en phase 2.

Données clés

Le périmètre de l'OAP est légèrement agrandi sur les parcelles n° AD535, 537, 538 pour prendre en compte un nouvel accès au site. Ainsi, la surface du périmètre de l'OAP passe de 30 200 m² à 30 595 m².

Le nombre de logement et la densité sont inchangés par rapport à la programmation de l'OAP en vigueur au PLU. La répartition du nombre de logements par phase est précisée. La densité de 30 logements à l'hectare est maintenue à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Le texte de l'OAP (pièce n°3 du PLU) est rectifié pour permettre le projet opérationnel. Les rectifications apportées sont **inscrites en rouge** dans le texte ; les éléments supprimés sont **rayés en rouge**.

AVANT MODIFICATION

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 30 200 m²
- Programme : réalisation d'environ 90 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

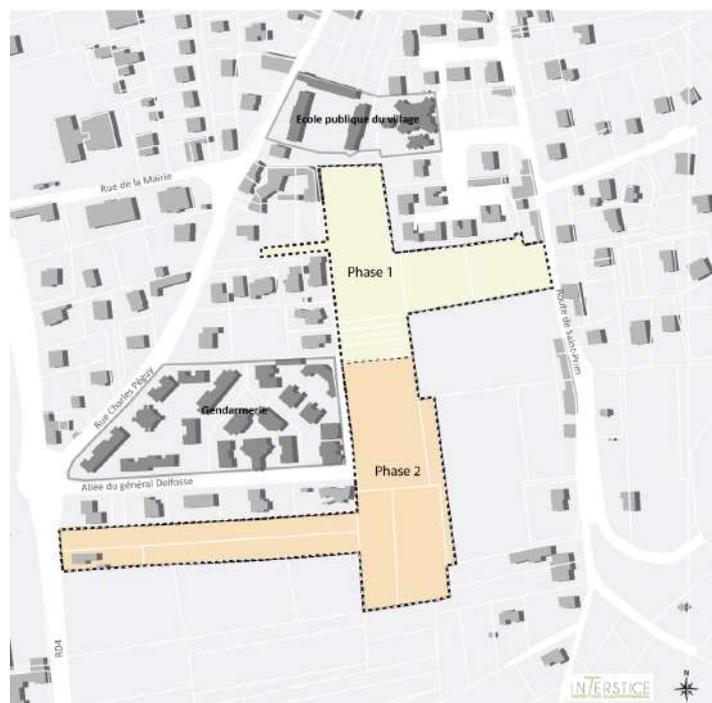
APRES MODIFICATION

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : ~~30 200 m²~~ 30 595 m²
- Programme : réalisation d'environ 90 logements (**55 logements en phase 1 au maximum et de l'ordre de 35 en phase 2**)
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum **à l'échelle du périmètre de l'OAP**

Principes d'aménagement

Le projet de modification simplifiée a pour objectif de permettre un aménagement en deux phases de l'OAP « Terre de Join ». En lien avec ce phasage, l'urbanisation du secteur est donc conditionnée à la mise en œuvre de deux opérations d'aménagement d'ensemble.



Phasage de l'opération

AVANT MODIFICATION**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation des différentes constructions peut être échelonnée dans le temps, pour une meilleure intégration de l'opération et une adéquation avec le degré d'équipement du territoire, sur la base du respect du plan global initialement établi.

APRES MODIFICATION**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre ~~d'une~~ de deux opérations d'aménagement d'ensemble. La réalisation des différentes constructions peut être échelonnée dans le temps, pour une meilleure intégration de l'opération et une adéquation avec le degré d'équipement du territoire, sur la base du respect du plan global initialement établi.

Organisation globale du tènement, accès et desserte

L'acquisition foncière par Alpes Isère Habitat et Bouygues, des parcelles AD535, 537, 538 limitrophes au périmètre de l'OAP en vigueur, permet de désenclaver le secteur : un nouvel accès sera créé à la zone, via la rue Charles Péguy ; les parcelles AE 954 et 958 étant de propriété communale.

Le secteur « Terre de join » sera désormais desservi d'un point de vue routier, par la rue Charles Péguy au Nord, par l'allée du général Delfosse à l'Ouest et par la route de Saint-Prim à l'Est. Les principes d'interdiction d'accès au site par la RD 4 et de création d'un cheminement piéton via la rue Charles Péguy au Nord sont inchangés.

Le maillage interne permettra ainsi de relier la rue Charles Péguy et l'allée du Général Delfosse à la route de Saint-Prim.

Concernant les modes doux, l'aménagement n'a pas vocation à évoluer par la présente modification simplifiée. Toutefois, les aménagements prévus en phase 1 sont détaillés pour davantage de clarté.

Le cheminement piéton prévu au Nord pour relier la zone au centre-village, par une allée actuellement en impasse, est maintenu. A noter que le terme « allée » est remplacé par « ruelle », terme plus adapté aux caractéristiques de la voirie.

AVANT MODIFICATION**ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE****▪ Desserte routière**

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par l'allée du Général Delfosse à l'Ouest et par la route de Saint Prim à l'Est. Ces accès devront être sécurisés. Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé directement depuis la RD 4.

L'allée existante au Nord de l'opération, qui permet de relier la rue Charles Péguy, sera réservée aux modes doux : elle ne pourra être utilisée en accès routier.

Un maillage interne permettra de relier l'allée du Général Delfosse à la route de Saint-Prim. Cette voirie permettra la desserte de l'opération et améliorera plus largement les possibilités de connexion entre les quartiers existants à l'Est et à l'Ouest. Une liaison directe entre l'allée du Général Delfosse et la route de Saint-Prim devra être rendue possible à terme.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

▪ Modes doux

Des cheminements réservés aux modes doux seront aménagés pour connecter le futur quartier au tissu existant. Le lien direct avec le centre-village sera assuré par l'aménagement d'une liaison reliant l'opération à la rue Charles Péguy via l'impasse existante au Nord.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

Au Sud, la fonctionnalité du chemin agricole existant ne devra pas être compromise par la réalisation de l'opération d'aménagement.

APRES MODIFICATION

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier :

- par la création d'un nouvel accès depuis la rue Charles Péguy au Nord
- par l'allée du Général Delfosse à l'Ouest
- par la route de Saint Prim à l'Est.

Ces accès devront être sécurisés. Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé directement depuis la RD 4.

L'allée La ruelle existante au Nord de l'opération, qui permet de relier la rue Charles Péguy, sera réservée aux modes doux : elle ne pourra être utilisée en accès routier.

Un maillage interne permettra de relier la rue Charles Péguy et l'allée du Général Delfosse à la route de Saint-Prim. Cette voirie permettra la desserte de l'opération et améliorera plus largement les possibilités de connexion entre les quartiers existants à l'Est et à l'Ouest. Une liaison directe entre l'allée du Général Delfosse et la route de Saint-Prim devra être rendue possible à terme.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

▪ Modes doux

Des cheminements réservés aux modes doux seront aménagés pour connecter le futur quartier au tissu existant. Le lien direct avec le centre-village sera assuré par l'aménagement d'une liaison reliant l'opération à la rue Charles Péguy via la ruelle en l'impasse existante au Nord.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

Au Sud, la fonctionnalité du chemin agricole existant ne devra pas être compromise par la réalisation de l'opération d'aménagement.

Dans la phase 1, devront être réalisés :

- un accès au Nord depuis la ruelle en impasse vers la rue Charles Péguy
- un accès piétonnier à l'Ouest permettant par un chemin de terre de rejoindre l'allée du Général Delfosse (par la création éventuelle d'un escalier)
- un accès piéton sécurisé, à l'Est sur la route de Saint-Prim

Éléments de programme

La commune souhaite maintenir la diversité des formes urbaines prévues sur le secteur (logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés et isolés). La densité dégressive exigée par l'OAP en vigueur est maintenue (densité plus forte au Nord proche des équipements et plus faible au Sud en lien avec les habitations existantes).

Sont ainsi attendus dans la zone :

- Phase 1, au Nord de l'opération : des logements collectifs, intermédiaires et individuels
- Phase 2, au Sud de l'opération : des logements intermédiaires et individuels (groupés et isolés)

La hauteur des logements collectifs est légèrement réduite : elle passe de R+4 au PLU en vigueur à R+3 (trois niveaux + attique) au projet de modification, afin d'être davantage conforme au tissu urbain environnant.

La proportion de logements sociaux prévue au PLU en vigueur (45%) est inchangée. Le détail du nombre de logements locatifs sociaux prévus pour chaque phase est précisé (26 pour la phase 1 et 14 pour la phase 2)

AVANT MODIFICATION

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Les deux tiers Nord de l'opération seront constitués de logements groupés, intermédiaires et/ou collectifs. La partie la plus proche de l'impasse piétonne accueillera préférentiellement des logements collectifs, en lien direct avec les équipements et commerces du centre. La hauteur de ces logements est limitée à R+4.

La frange Sud sera composée de logements individuels, en lien avec le tissu pavillonnaire plus lâche existant. Leur hauteur est limitée à R+1+combles. Dans les secteurs situés à proximité de la ligne électrique haute tension, des espaces fonctionnels seront principalement aménagés (stationnements,...) ; les habitations seront tenues éloignées.

▪ Mixité sociale

45% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

APRES MODIFICATION

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

~~Les deux tiers Nord~~ de l'opération correspondant à la phase 1 ~~seront~~ sera constitué de ~~logements groupés, intermédiaires et/ou collectifs~~ de logements collectifs, intermédiaires et individuels. La partie la plus proche de ~~l'impasse la~~ ruelle piétonne accueillera préférentiellement des logements collectifs, en lien direct avec les équipements et commerces du centre. La hauteur de ces logements est limitée à ~~R+4~~ trois niveaux + attique (soit R+3). La hauteur des logements intermédiaires est limitée à trois niveaux (R+2).

~~La frange Sud~~ Le Sud de l'opération (phase 2) sera composée de logements intermédiaires ou individuels (groupés et isolés), en lien avec le tissu pavillonnaire plus lâche existant. Leur hauteur est limitée à R+1+combles. Dans les secteurs situés à proximité de la ligne électrique

haute tension, des espaces fonctionnels seront principalement aménagés (stationnements,...) ; les habitations seront tenues éloignées.

▪ **Mixité sociale**

45% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social (26 logements locatifs sociaux en phase 1 et 14 en phase 2).

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

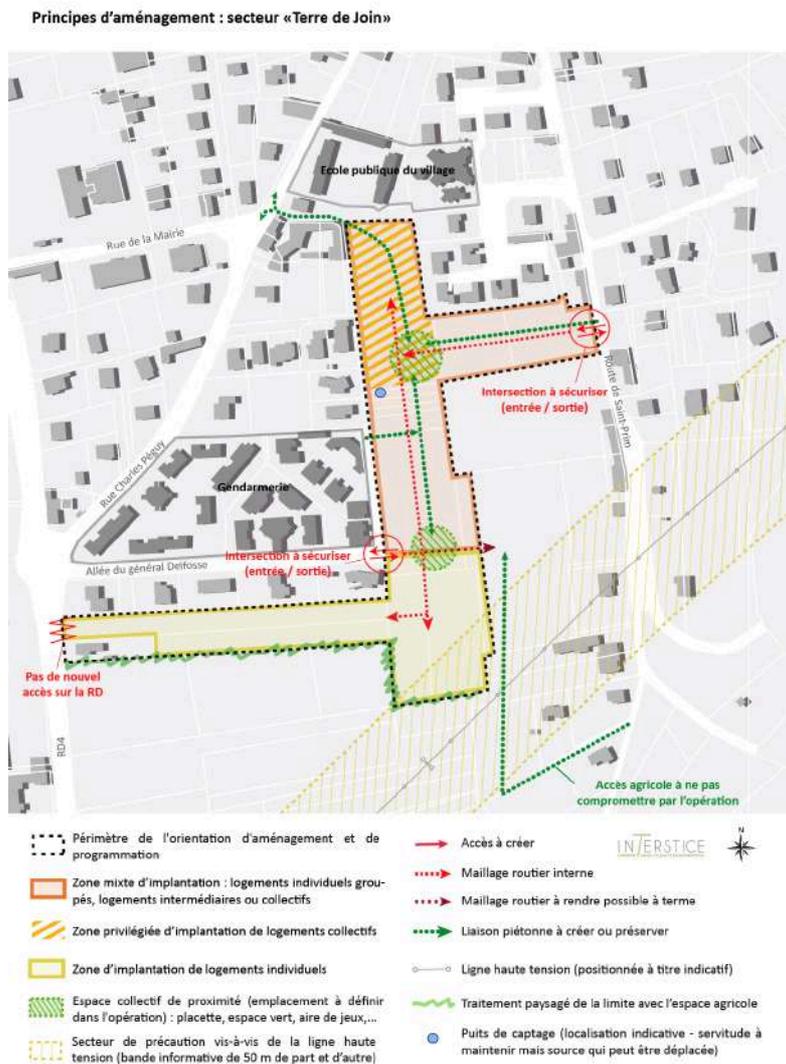
1.1.4 Pièces du PLU modifiées

Le nouveau projet prévu sur l'OAP « Terre de Join » nécessite de modifier :

- **Pièce n°3 « OAP »**

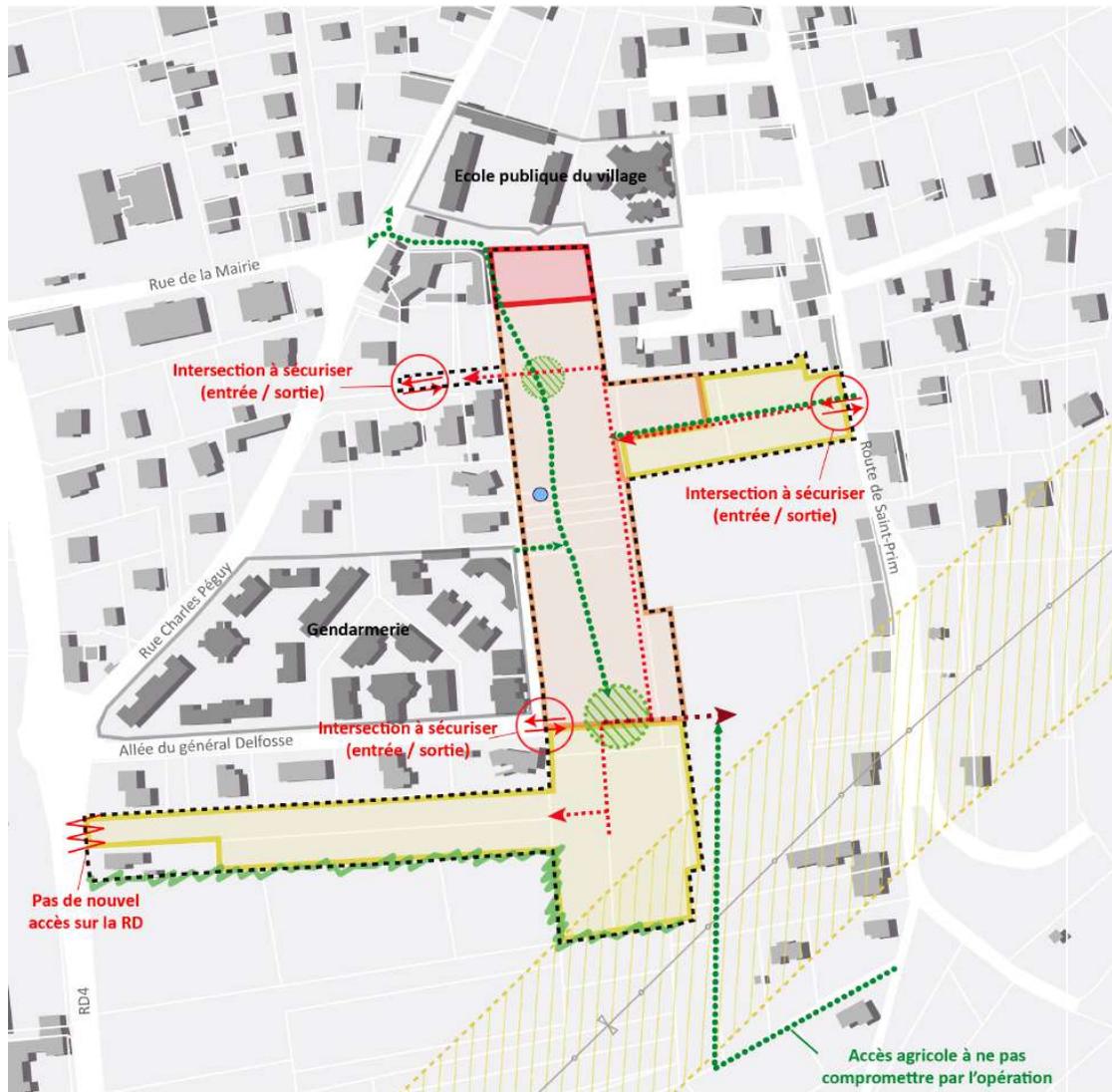
L'OAP « Terre de Join » doit être adaptée principalement sur les points mentionnés ci-dessus (1.1.3 – scénario d'aménagement et projet retenu). Le schéma est revu en conséquence.

Extrait du schéma de principe de l'OAP en vigueur AVANT modification :



Extrait du schéma de principe de l'OAP APRÈS modification :

Principes d'aménagement : secteur «Terre de Join»



- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Zone mixte d'implantation : logements individuels groupés ou logements intermédiaires
- Zone d'implantation de logements collectifs
- Zone d'implantation de logements individuels
- Espace collectif de proximité (emplacement à définir dans l'opération) : placette, espace vert, aire de jeux,...
- Secteur de précaution vis-à-vis de la ligne haute tension (bande informative de 50 m de part et d'autre)

- Accès à créer
- Maillage routier interne
- Maillage routier à rendre possible à terme
- Liaison piétonne à créer ou préserver
- Ligne haute tension (positionnée à titre indicatif)
- Traitement paysagé de la limite avec l'espace agricole
- Puits de captage (localisation indicative - servitude à maintenir mais source qui peut être déplacée)



- Pièce n°5 « Règlement écrit »

Les rectifications apportées sont *inscrites en rouge* dans le texte ; les éléments supprimés sont *rayés en rouge*.

L'OAP « Terre de Join » est classée en zone AUa au PLU en vigueur. Le nouveau projet doit désormais être aménagé en deux phases. Le règlement est donc modifié pour intégrer la création de deux secteurs correspondant à l'OAP « Terre de Join » : AUa1 et AUa2. Les autres règles du PLU en vigueur sont inchangées.

De plus, le périmètre de l'OAP évolue pour intégrer le nouvel accès au Nord prévu par le projet. Ce nouvel accès concerne les parcelles AD535, 537 et 538 qui sont classées en zone Ub au PLU en vigueur. Le règlement écrit de la zone Ub est modifié : présence d'une OAP à rappeler dans le caractère de la zone et en article Ub3.1. Desserte par les voies publiques.

Extrait du règlement écrit de la zone AU en vigueur AVANT modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur AUa « Terre de Join »
- Le secteur AUb « Les Vignes »
- Le secteur AUc « Les Pêchers »
- Le secteur AUd « Chante-Perdrix »

Chacun de ces secteurs est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone AU APRÈS modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **AUa1 et AUa2** « Terre de Join »
- Le secteur AUb « Les Vignes »
- Le secteur AUc « Les Pêchers »
- Le secteur AUd « Chante-Perdrix »

Chacun de ces secteurs est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation autour de la RD 4 et en pied de coteau.

La zone Ub :

- est couverte par les zones d'aléas moyens + (M+), moyens (M) et faibles (Fai) du PPRT. Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ub APRÈS modification :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation autour de la RD 4 et en pied de coteau.

La zone Ub est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Terre de Join » (pièce n°3 du PLU).

La zone Ub :

- est couverte par les zones d'aléas moyens + (M+), moyens (M) et faibles (Fai) du PPRT. Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :**CHAPITRE UB3. EQUIPEMENT ET RESEAUX****ARTICLE UB3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****3.1.1. ACCES**

L'accès correspond soit :

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

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

Extrait du règlement écrit de la zone Ub APRÈS modification :**CHAPITRE UB3. EQUIPEMENT ET RESEAUX****ARTICLE UB3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****3.1.1. ACCES**

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche)
 - à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie
- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
 - Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
 - Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
 - En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité
 - **L'aménagement des accès à l'opération « Terre de Join » doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante**

3.1.2. VOIRIE

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

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

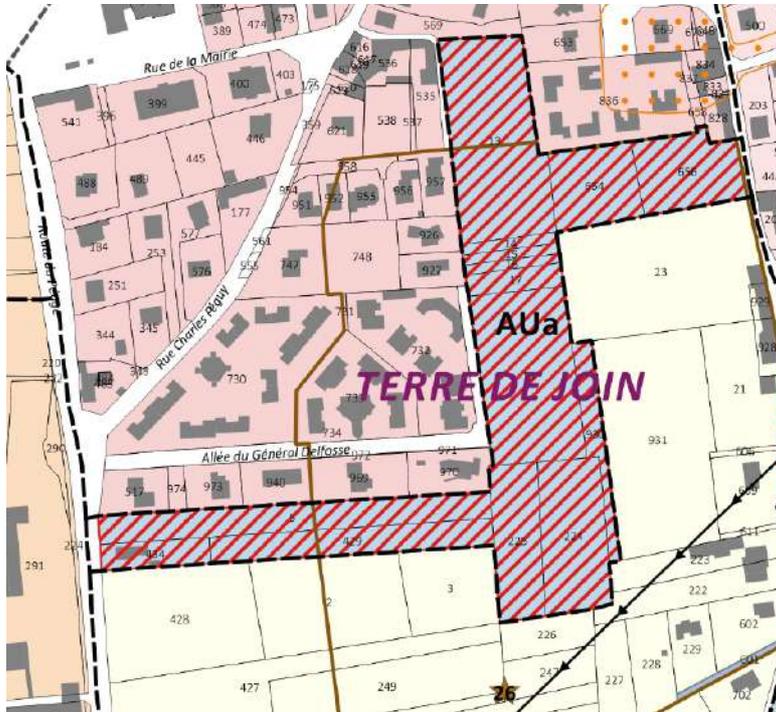
3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

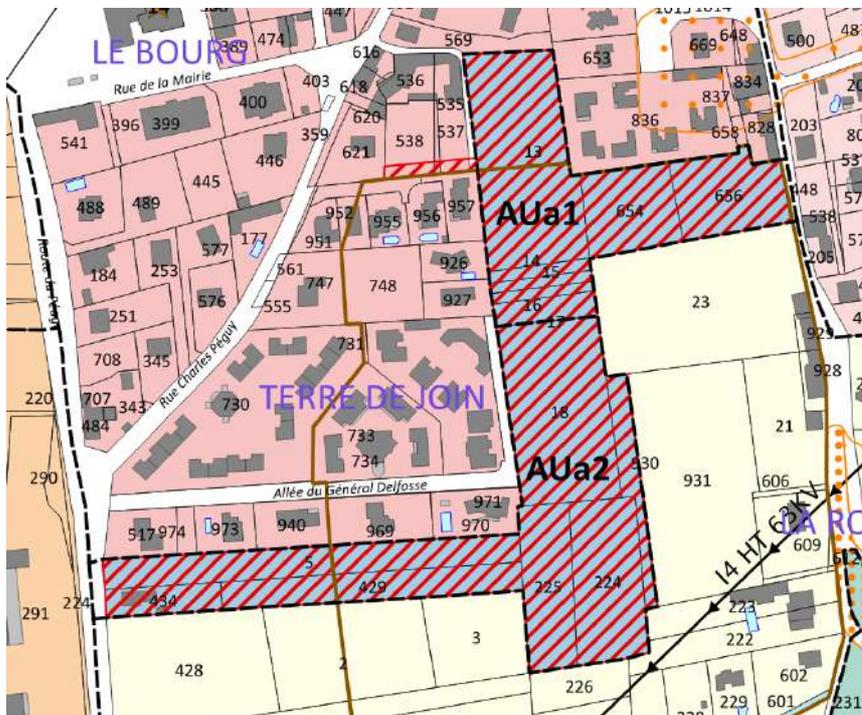
- **Pièce n°4 « Plan de zonage »** : le plan de zonage doit être modifié pour faire apparaître le nouveau périmètre de l'OAP ainsi que les deux nouveaux AUa1 et AUa2.

Extrait du plan de zonage n°4a en vigueur AVANT modification :

La modification est identique sur le plan 4b



Extrait du plan de zonage n°4a APRÈS modification :



1.1.5 **Compatibilité de la modification de l'OAP n°2 « Terre de Join » avec le PADD et les documents supra-communaux**

L'adaptation du projet de l'OAP « Terre de Join » ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD : le secteur de projet était déjà inscrit au PLU en vigueur.

Le projet répond aux besoins en logement en préservant la qualité du cadre de vie (orientation n°2 du PADD) :

- **Poursuivre la diversification de l'habitat** : le nouveau projet répond bien à la volonté communale d'assurer un équilibre de l'offre en logement pour permettre à tous de se loger sur la commune, quel que soit leur âge, leur situation socio-économique et la composition de leur foyer. Les logements attendus sur le secteur « Terre de Join » permettent d'assurer une diversification des logements : logements collectifs, intermédiaires, individuels (groupés et isolés).
Le projet permet également de renforcer le parc de logements locatifs sociaux par le maintien de 45% du programme de logements réservé à du logement locatif social.
Cette programmation permettra de proposer un parcours résidentiel complet aux habitants du territoire.
- **Promouvoir des opérations d'urbanisme respectueuses de la qualité urbaine et paysagère et de l'environnement** : le travail effectué dans le PLU en vigueur, sur l'OAP « Terre de Join », est maintenu dans le nouveau projet : organisation d'ensemble des zones, mixité sociale, économie d'espace, liaisons douces, insertion dans l'environnement, énergie...
- **Apaiser les déplacements** : l'OAP « Terre de Join » prévoit des liaisons piétonnes en direction du centre-ville et vers les différents quartiers limitrophes. Un maillage doux est prévu par l'OAP en vigueur et est maintenu dans le projet modifié.

Les corrections apportées à l'OAP sont mineures et ne modifient en rien la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

- **Le schéma de cohérence territoriale des Rives du Rhône** : le projet inscrit au PLU approuvé le 25 juin 2018 est compatible avec le Scot en vigueur. La programmation et la densité ne changent pas dans le projet modifié. Les formes urbaines proposées dans l'OAP en vigueur sont inchangées et permettent une diversité de logements. La création de deux phases d'aménagement impose de revoir la répartition du nombre de logements et de créer un nouvel accès.
Les éléments de l'OAP en vigueur qui traduisent la mise en place de connexions douces avec le centre-ville, la trame verte et bleue, l'intégration paysagère (limites espaces bâtis/espaces agricoles), l'implantation du bâti et les mesures pour un urbanisme et une architecture économes, sont inchangés.
- **Le programme local de l'habitat de l'ex Communauté de Communes du Pays Roussillonnais** : la production de logements sociaux est inchangée ; elle correspond à 45% de la production de logements neufs (soit environ 26 logements en phase 1 et 14 en phase 2).

1.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA REVISION DU SCOT DES RIVES DU RHONE

1.2.1 Rappel du contexte

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Dans une démarche conjointe, le Préfet de l'Isère et le Président du Syndicat mixte des Rives du Rhône ont communiqué à la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, leur analyse de l'état de compatibilité du PLU de Saint-Clair du Rhône vis-à-vis du Scot révisé en 2019, ainsi que leur exigence en la matière.

Le PLU en vigueur apparaît :

- compatible sur le volet habitat malgré un volume un peu supérieur au Scot
- incompatible sur le volet commerce avec enjeux moyens à forts.

L'État et le SCOT demandent d'intégrer un maximum de mesure de mise en compatibilité sur le volet commerce à l'occasion de la modification simplifiée.

1.2.2 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

Concernant la première orientation, le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales.

PRESCRIPTIONS

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

Extrait du Scot des Rives du Rhône

La commune de Saint-Clair du Rhône est recensée dans le DAAC en tant que « **Plateau de bassin de vie** » : Il s'agit du centre-ville et d'un secteur d'implantation périphérique (centre commercial route de Condrieu).

Les secteurs de centralités villageoises constituent les lieux préférentiels d'implantation des commerces où l'implantation est limitée à 300 m² de surface de vente, soit 400 m² de surface de plancher.

Un secteur d'implantation périphérique est également défini le long de la route départementale 4, route de Condrieu. Dans ce secteur, sont autorisés les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 1 500 m².



Type de localisation préférentielle

- Centralité
- Secteur d'implantation périphérique

A noter que le DAAC permet d'autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en dehors des centralités, lorsque l'activité de services s'effectue seulement dans une partie de l'habitation (garage, annexe, etc.), comme cela peut être le cas de certains coiffeurs, coiffage pour animaux, etc.

1.2.3 Le règlement du PLU en vigueur

Rappel du contenu des destinations ou sous-destinations

- Destination de construction commerce et activité de service :

Elle comprend 5 sous-destinations :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

- Destination de construction autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

Elle comprend 4 sous-destinations :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition

Il est rappelé que lorsqu'une destination est interdite, c'est l'ensemble des sous-destinations qui est interdit. Si elle n'est pas interdite, elle est autorisée sous condition ou non.

Il convient aussi de préciser le contenu de certaines sous-destinations tel que l'a présenté l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions :

- **artisanat et commerce de détail**, recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015
- **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie, il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale
- **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) . Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Le PLU de Saint-Clair du Rhône approuvé le 25 juin 2018 réglemente le commerce et les activités de service dans les zones urbaines et à urbaniser comme suit :

Zones du PLU	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue	Uec	Ui	UL	Upv	AU
Sous-destinations										
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	c1	c1	i	i	c2	a	i	i	i	c4
<i>Restaurant</i>	c1	c1	i	i	c3	a	i	i	i	c4
<i>Commerce de gros</i>	i	i	i	i	a	a	i	i	i	i
<i>Activités de services</i>	a	a	a	a	a	a	a	i	i	a
<i>Hébergement hôtelier</i>	a	a	i	i	i	a	i	i	i	i
<i>Cinéma</i>	i	i	i	i	i	a	i	i	i	i

a : autorisé

c1 : constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale

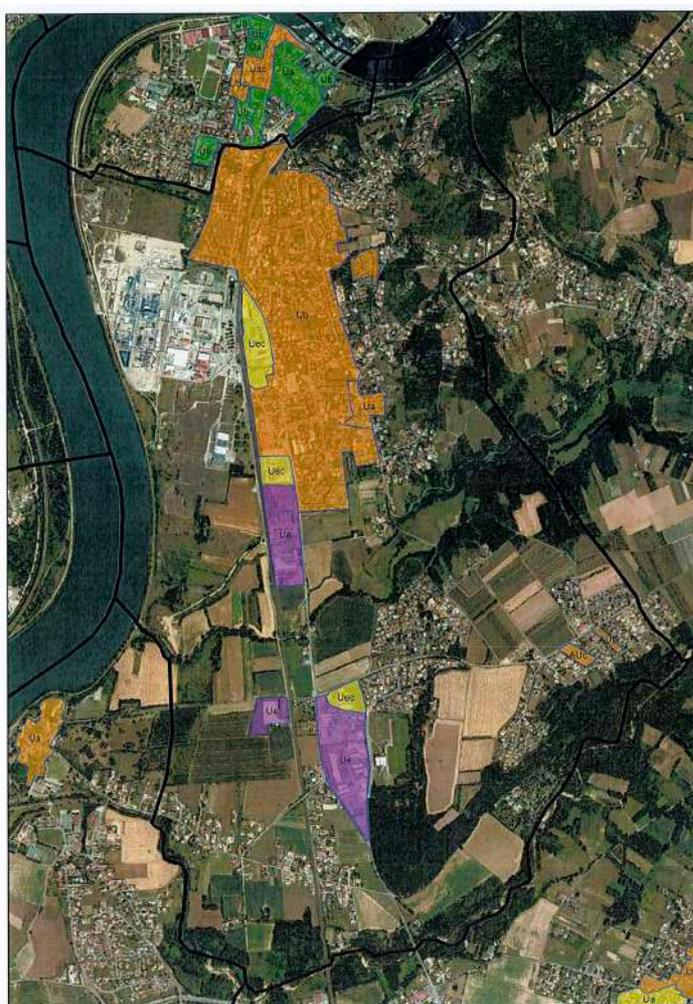
c2 : halls de vente et d'exposition directement liés aux activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités

c3 : établissements de restauration, à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone

c4 : Uniquement dans les secteurs AUb et AUc à Glay, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale et uniquement sur la façade le long de la route d'Auberives

i : interdit

Réglementation du commerce au PLU en vigueur



Création et extension de commerces autorisés	
	Uniquement des commerces de moins de 300 m² de surface de vente (400 m ² de surface de plancher)
	Uniquement des commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m ² de surface de plancher)
	Tous types de commerces sans limite de surface
Création et extension de commerces autorisés de façon limitée	
	Uniquement l' extension des commerces existants
	Uniquement la création de hall d'exposition / expo-vente en lien avec une activité économique principale non commerciale (industrie ou artisanat) déjà présente sur site.
	Extension de commerces existants + création de hall d'exposition / expo-vente
	Création de commerces dans des habitations (le logement, restant la destination principale)

Source : Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône (EBER), Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR)

1.2.4 Mise en compatibilité du PLU

En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCoT, Saint-Clair du Rhône doit revoir le règlement de son PLU pour autoriser les commerces et activités de services **uniquement** dans les lieux préférentiels d'implantation des commerces et dans le secteur d'implantation périphérique.

▪ Zone AU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future et comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur AUa « Terre de Join »
- Le secteur AUb « Les Vignes »
- Le secteur AUc « Les Pêchers »
- Le secteur AUd « Chante-Perdrix »

Dans les secteurs AUb et AUc à Glay uniquement, le PLU autorise les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale et uniquement sur la façade le long de la route d'Auberives. L'objectif communal est de répondre aux besoins de première nécessité de ce petit pôle historique de la commune (présence d'une école, d'équipements publics, d'une chapelle qui devrait être transformée en salle municipale). La réglementation sera maintenue dans les secteurs AUb et AUc qui constituent un lieu préférentiel d'accueil du commerce (centralité).

Dans l'ensemble des zones à urbaniser du PLU en vigueur, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées. Or le Scot des Rives du Rhône indique qu'en dehors des centralités, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement si elles sont liées à une habitation existante. Ces activités devront donc être liées à une habitation et pourront s'implanter dans la limite de 150 m² de surface de plancher, en zone AUa et AUd ; surface compatible avec ce type d'activités. Le règlement écrit du PLU sera modifié dans ce sens.

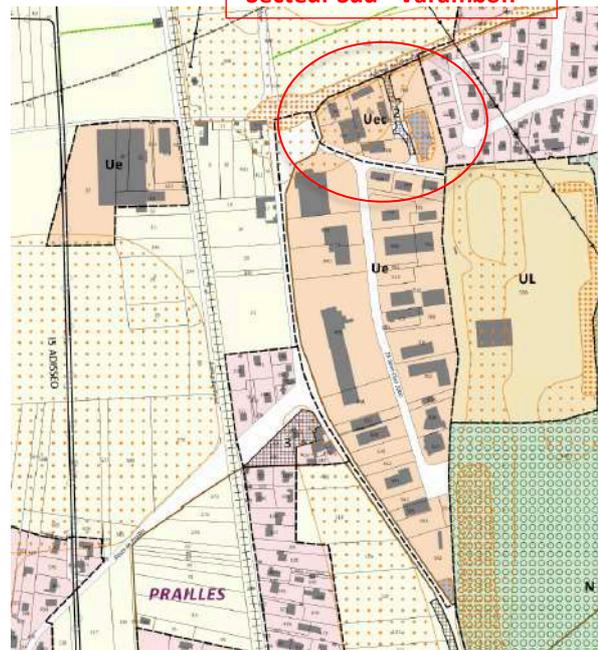
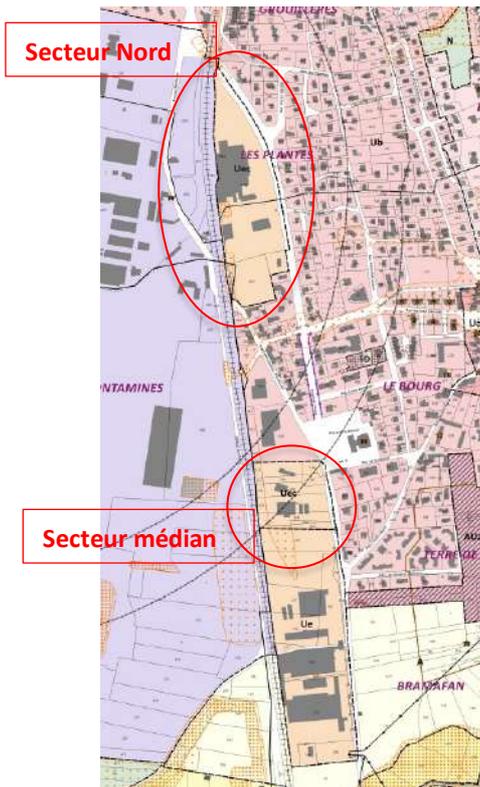
▪ Zone Ue et secteur Uec

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation économique, hors zone industrielle Ui.

D'après le règlement écrit du PLU en vigueur, en zone Ue, sont autorisés les halls de vente et d'exposition directement liés aux activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités ainsi que les établissements de restauration, à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone. Cette réglementation est compatible avec le Scot des Rives du Rhône.

La zone Ue comprend trois secteurs Uec, dans lesquels les commerces et activités de services sont autorisés sans conditions. Les trois secteurs correspondent :

- Au secteur Nord, au niveau de la zone commerciale, route de Condrieu
- Au secteur médian, qui accueille actuellement une station-service, un « drive » et un magasin d'alimentation biologique
- Au secteur de Varambon qui accueille entre autres, une crèche, un pôle médical et une clinique vétérinaire



Extrait du plan de zonage en vigueur

Le DAAC autorise les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 1 500 m² de surface de vente dans **un seul secteur** de la commune correspondant à la zone commerciale, route de Condrieu (secteur « Uec » au PLU – secteur Nord).

Il convient de modifier le règlement écrit ainsi que le zonage pour répondre aux prescriptions du Scot des Rives du Rhône et plus particulièrement du DAAC :

- Le règlement écrit de chacun des secteurs « Uec » doit être adapté. Ainsi, pour davantage de clarté, les secteurs « Uec » sont numérotés dans les règlements écrit et graphique par la présente modification : **secteur Nord « Uec1 », secteur médian « Uec2 » et secteur Sud – Varambon « Uec3 »**.
- Le règlement doit être revu pour le secteur Nord identifié au DAAC, afin d'**autoriser l'artisanat et le commerce de détail dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 500 m²**. Les autres sous-destinations sont autorisées sans conditions.

Les limites de la zone doivent être réduites pour correspondre aux limites définies par le DAAC. La parcelle AD655, classée en « Uec » au PLU en vigueur est située en dehors du secteur d'implantation périphérique. Cette parcelle est couverte par le PPRT Adisseo et Tourmaline approuvé le 18 juillet 2018 (aléa « B3 ») et ne peut accueillir ni un ERP, ni de l'habitat. Elle ne peut donc pas être reclassée dans la zone « Ub » limitrophe. « *Les bâtiments d'activités, ouvrages et équipements ne nécessitant pas la présence de personnel sur place pour fonctionner, sauf lors d'interventions ponctuelles dont la durée cumulée représente une faible proportion de la durée de vie potentielle de ces activités, et ne nécessitant pas une fréquentation humaine des zones* », sont autorisés. La commune souhaite que cette zone accueille des entrepôts, activité compatible avec le PPRT et avec le Scot des Rives du Rhône.

Un secteur spécifique sera créé au PLU « Uea » où les entrepôts sont autorisés.

Le projet de modification simplifiée classera le secteur Nord « Uec » en « Uec1 », à l'exception de la parcelle AD655 qui sera classée en « Uea ».

- Le secteur médian n'est pas identifié par le DAAC et ne peut donc pas autoriser les commerces et activités de services. Le règlement écrit est modifié pour permettre aux commerces existants d'évoluer : **un secteur « Uec2 » est créé afin d'autoriser les extensions des commerces existants dans la limite de 200 m² de surface de plancher.**

- Le secteur Sud, au lieu-dit Varambon, n'est pas un secteur identifié par le DAAC. Sa réglementation doit être revue.

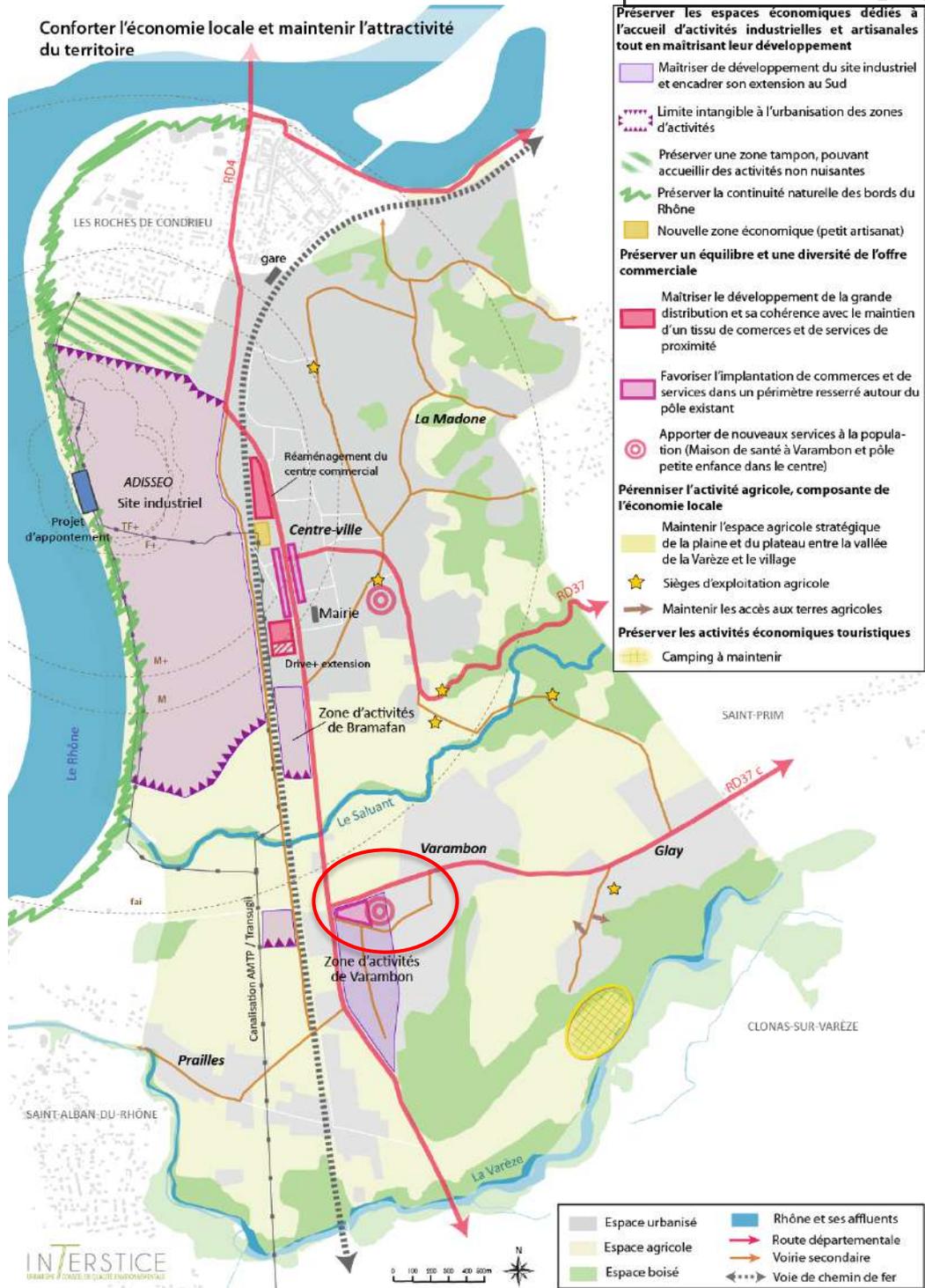
Le secteur Sud accueille la zone d'activités de Varambon qui compte des services et commerces : magasin d'engins agricoles, magasin discount, restauration, mais également crèche, clinique vétérinaire et maison de santé. Il se caractérise par un « secteur marchands à densifier commercialement ». Au même titre que la zone Ua, il s'agit d'un lieu préférentiel d'implantation des commerces, conformément au DOO du Scot des Rives du Rhône. La commune souhaite favoriser l'implantation de commerces et de services dans un périmètre resserré autour du pôle existant conformément au PADD du PLU en vigueur. Elle souhaite également apporter de nouveaux services à la population (implantation récente du pôle de santé) dans ce secteur.

L'objectif communal est de pérenniser cette zone d'activité commerciale en créant un nouveau secteur « Uec3 » où seront autorisés :

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de vente
- les établissements de restauration, dans la limite de 300 m² de surface de vente
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Le secteur Varambon classé en « Uec » au PLU en vigueur





Extrait du PADD en vigueur

▪ **Les autres zones**

Dans les zones Uc, Ud et Ui du PLU en vigueur, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sans conditions.

Les zones Uc et Ud correspondent aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat, sur les coteaux, à Varambon, Glays, Prailles, et sur les hauts de Saint-Clair. La zone Ui, quant à elle, correspond à la zone industrielle située le long du Rhône, à l'Ouest de la voie de chemin de fer.

Conformément au Scot des Rives du Rhône, les activités de services ou d'accueil d'une clientèle pourront s'implanter, en zone Uc et Ud, si elles sont liées à une habitation. Elles seront limitées à 150 m² de surface de plancher. En zone Ui, elles seront interdites ; la zone n'ayant pas vocation à accueillir ce type d'activités.

Le règlement écrit du PLU sera modifié dans ce sens.

Synthèse des modifications effectuées par la modification simplifiée n°1

Zones du PLU	Uc		Ud		Ui	
	PLU en vigueur	MS1	PLU en vigueur	MS1	PLU en vigueur	MS1
Artisanat et commerce de détail	i	i	i	i	i	i
Restaurant	i	i	i	i	i	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i
Activités de services	a	c1	a	c1	a	i
Hébergement hôtelier et touristique	i	i	i	i	i	i
Cinéma	i	i	i	i	i	i

Zones du PLU	AU	AUa	AUb	AUc	AUd
	PLU en vigueur	MS1			
Artisanat et commerce de détail	c2	i	c2	c2	i
Restaurant	c2	i	c2	c2	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i
Activités de services	a	c1	a	a	c1
Hébergement hôtelier et touristique	i	i	i	i	i
Cinéma	i	i	i	i	i

Zones du PLU	Ue		Uec	Uec1	Uec2	Uec3	Uea
	PLU en vigueur	MS1	PLU en vigueur	MS1			
Artisanat et commerce de détail	c3	c3	a	c5	c6	c7	i
Restaurant	c4	c4	a	a	i	c7	i
Commerce de gros	a	a	a	a	i	i	i
Activités de services	a	i	a	a	i	a	i
Hébergement hôtelier et touristique	i	i	a	a	i	i	i
Cinéma	i	i	a	a	i	i	i

a : autorisé

c1 : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²

c2 : Uniquement dans les secteurs AUb et AUc à Glay, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale et uniquement sur la façade le long de la route d'Auberives

c3 : halls de vente et d'exposition directement liés aux activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités

c4 : établissements de restauration, à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone

c5 : constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail compris entre 300 et 1 500 m² de surface de vente

c6 : extension des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher

c7 : constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et établissements de restauration, dans la limite de 300 m² de surface de vente

i : interdit

1.2.5 Pièces du PLU modifiées

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Clair du Rhône avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

- Pièce n°4 « Règlement graphique » :

- création d'1 secteur « Uec1 » (secteur actuellement classé en « Uec » - secteur Nord) : commerces et activités de services dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 500 m² autorisés.

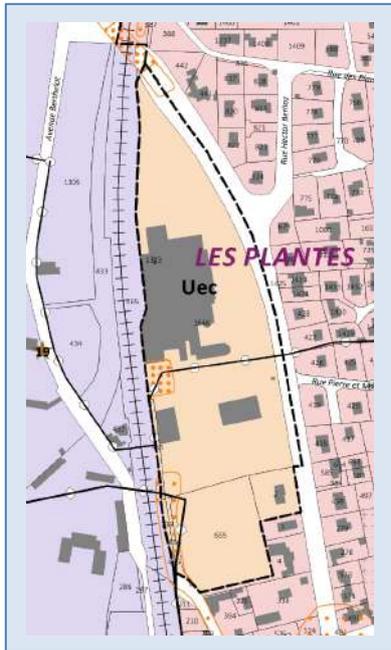
- création d'1 secteur « Uec2 » (secteur actuellement classé en « Uec » - secteur médian) : extensions des commerces existants dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

- création d'1 secteur « Uec3 » (secteur actuellement classé en « Uec » - secteur Sud) : commerces et activités de services autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente

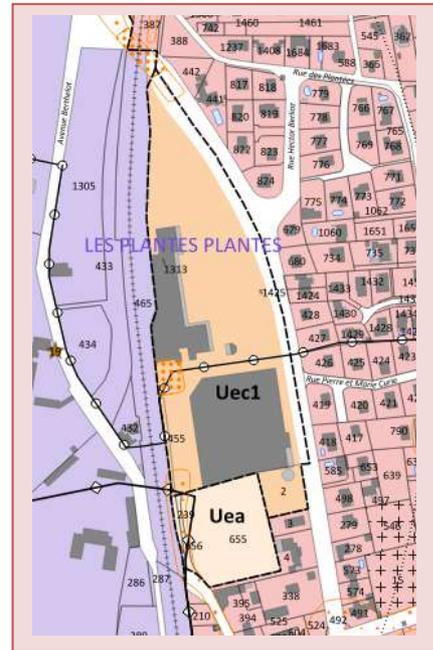
- création d'1 secteur « Uea » (parcelle AD655 actuellement classée en secteur « Uec » - secteur Nord) : entrepôts autorisés

**Extrait du plan de zonage n°4a
en vigueur AVANT modification :**

La rectification est identique sur le plan 4b.

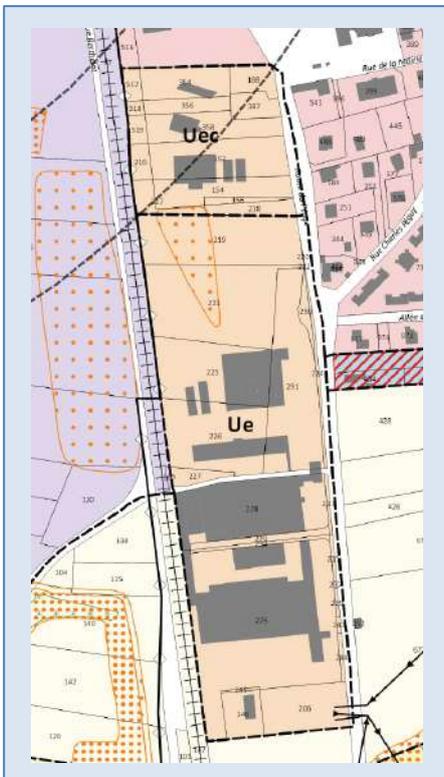


**Extrait du plan de zonage n°4a
APRÈS modification :**

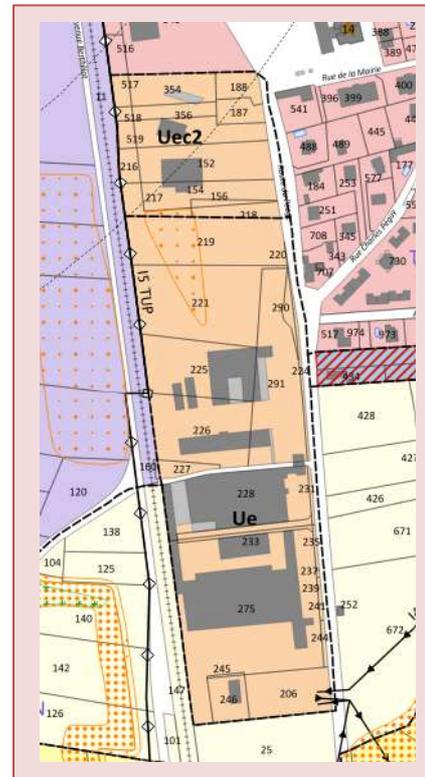


**Extrait du plan de zonage n°4a
en vigueur AVANT modification :**

La rectification est identique sur le plan 4b.

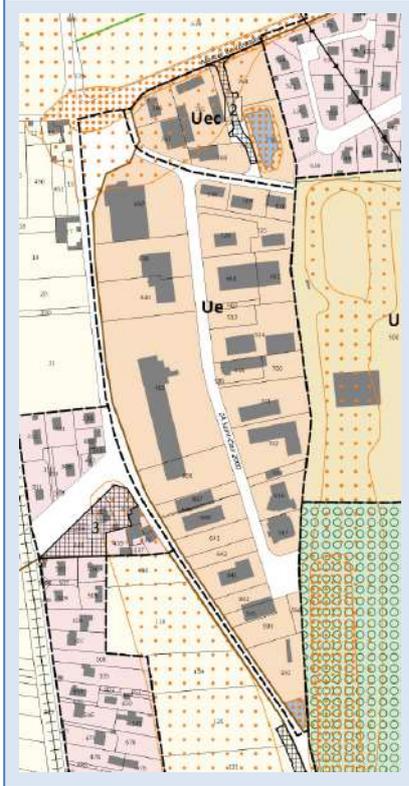


**Extrait du plan de zonage n°4a
APRÈS modification :**

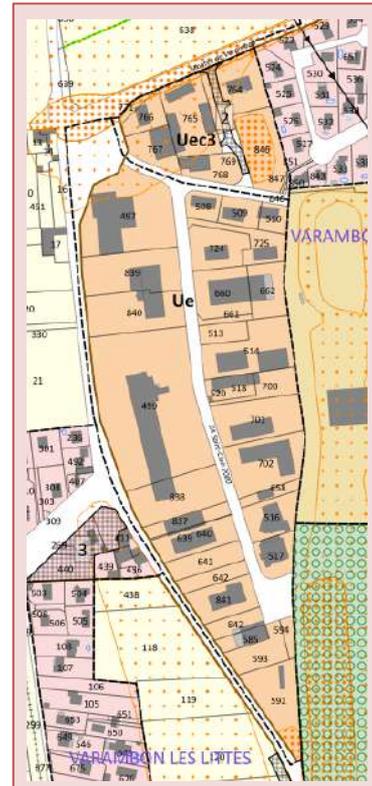


**Extrait du plan de zonage n°4a
en vigueur AVANT modification :**

La rectification est identique sur le plan 4b.



**Extrait du plan de zonage n°4a
APRÈS modification :**



Extrait de la légende du plan de zonage AVANT modification :

Zonage	
Zones urbaines	
Ua	Zone agglomérée la plus dense de la commune - centre ancien
Ub	Zone à vocation d'habitat - Secteur d'extension de l'urbanisation du centre-bourg
Uc	Zone résidentielle à dominante pavillonnaire
Ud	Zone résidentielle de faible densité - extensions en direction de Saint-Prim
Ue	Zone équipée réservée aux activités économiques
Uec	Secteur pouvant accueillir des commerces de détail
Ui	Zone économique à caractère industriel
Ul	Zone de sports et de loisirs
Upv	Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques autorisés)

Extrait de la légende du plan de zonage APRÈS modification :

Zonage	
Zones urbaines	
Ua	Zone agglomérée la plus dense de la commune - centre ancien
Ub	Zone à vocation d'habitat - Secteur d'extension de l'urbanisation du centre-bourg
Uc	Zone résidentielle à dominante pavillonnaire
Ud	Zone résidentielle de faible densité - extensions en direction de Saint-Prim
Ue	Zone équipée réservée aux activités économiques
Uec	Uec1, 2 et 3 : Secteurs où les commerces et activités de services sont réglementés
Uea	Secteur pouvant accueillir des entrepôts
Ui	Zone économique à caractère industriel
Ul	Zone de sports et de loisirs
Upv	Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques autorisés)

- **Pièce n°5 « Règlement écrit »** : modification du caractère des zones pour indiquer la présence de des différents secteurs de la zone Ue, modification du point « 1. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités » des zones Uc, Ud, Ue, Ui et AU pour réglementer sous conditions les commerces et activités de services.

Les rectifications apportées sont *inscrites en rouge* dans le texte ; les éléments supprimés sont *rayés en rouge*.

Extrait du règlement écrit de la zone Uc en vigueur AVANT modification :

Chapitre Uc1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Uc1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignes » à Glay, uniquement les constructions, aménagements et installations respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
- Pour les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel », les projets nouveaux doivent répondre aux dispositions prévues dans l'orientation. Le champ d'application couvre les projets portant sur une ou plusieurs parcelles contigües, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU, situés hors zones de risques technologiques ou en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT. Sont exclus du champ d'application de l'orientation les tènements situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT, rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels et/ou situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Extrait du règlement écrit de la zone Uc APRÈS modification : La modification est identique pour la zone Ud

Chapitre Uc1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Uc1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²*
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignes » à Glay, uniquement les constructions, aménagements et installations respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
- Pour les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel », les projets nouveaux doivent répondre aux dispositions

prévues dans l'orientation. Le champ d'application couvre les projets portant sur une ou plusieurs parcelles contiguës, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU, situés hors zones de risques technologiques ou en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT. Sont exclus du champ d'application de l'orientation les tènements situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT, rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels et/ou situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Extrait du règlement écrit de la zone Ue en vigueur AVANT modification :

Dispositions applicables à la zone Ue

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation économique, hors zone industrielle Ui.

Elle comprend un secteur Uec, dans lequel les commerces et les activités de services sont autorisés.

Extrait du règlement écrit de la zone Ue APRÈS modification :

Dispositions applicables à la zone Ue

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation économique, hors zone industrielle Ui.

Elle comprend :

- ~~un~~ trois secteurs Uec, dans lequel les commerces et les activités de services sont réglementés autorisés-(Uec1, Uec2 et Uec3)
- un secteur Uea dans lequel les entrepôts sont autorisés

Extrait du règlement écrit de la zone Ue en vigueur AVANT modification :

Chapitre Ue1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ue1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1. SONT INTERDITS :

DANS TOUTE LA ZONE Ue (SECTEUR Uec COMPRIS) :

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les loges de gardien
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

UNIQUEMENT DANS LA ZONE Ue (HORS SECTEUR Uec) :

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception des halls d'exposition et de vente admis sous conditions
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- En dehors des secteurs Uec :
 - les halls de vente et d'exposition directement liés aux activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités
 - les établissements de restauration, à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone

Extrait du règlement écrit de la zone Ue APRÈS modification :***Chapitre Ue1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités******Article Ue1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*****1.1.1. SONT INTERDITS :****DANS TOUTE LA ZONE Ue (~~SECTEUR Uec COMPRIS HORS SECTEURS Uec1, 2, 3 et Uea~~) :**

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les loges de gardien
- Les centres de congrès et d'exposition
- ~~Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception des halls d'exposition et de vente admis sous conditions~~
- ~~Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~
- ~~L'hébergement hôtelier et touristique~~
- ~~Les cinémas~~
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

UNIQUEMENT DANS LA ZONE Ue (HORS SECTEUR Uec):

- ~~Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception des halls d'exposition et de vente admis sous conditions~~
- ~~L'hébergement hôtelier et touristique~~
- ~~Les cinémas~~

UNIQUEMENT DANS LES SECTEURS Uec (1, 2 et 3) :

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les loges de gardien
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les restaurants, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Le commerce de gros, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de ceux admis sous conditions
- L'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les cinémas, à l'exception de ceux admis sous conditions

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR Uea :

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les loges de gardien
- L'industrie
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les commerce et activités de services
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- **EN DEHORS DES SECTEURS UEC ET DU SECTEUR UEA :**
 - les halls de vente et d'exposition directement liés aux activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités
 - les établissements de restauration, à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone
- **UNIQUEMENT, DANS LE SECTEUR Uec1 :**
 - Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail compris entre 300 et 1 500 m² de surface de vente
 - Les restaurants
 - Le commerce de gros
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
- **Uniquement, dans le secteur Uec2 :**
 - Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- **Uniquement, dans le secteur Uec3 :**
 - Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 300 m² de surface de vente
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **Uniquement, dans le secteur Uea :**
 - Les entrepôts

Extrait du règlement écrit de la zone Ui en vigueur AVANT modification.**Chapitre Ui1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités****Article Ui1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités****SONT INTERDITS :**

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail
- Les établissements de restauration
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

Extrait du règlement écrit de la zone Ui APRÈS modification :**Chapitre Ui1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités****Article Ui1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités****SONT INTERDITS :**

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail
- Les établissements de restauration
- Les commerces de gros
- **Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

Extrait du règlement écrit de la zone AU en vigueur AVANT modification :**Chapitre AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités****Article AU1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

(...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Uniquement dans les secteurs AUb et AUc à Glay, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale et uniquement sur la façade le long de la route d'Auberives
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

Extrait du règlement écrit de la zone AU APRÈS modification :**Chapitre AU1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités****Article AU1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

(...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Uniquement dans les secteurs AUb et AUc à Glay, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale et uniquement sur la façade le long de la route d'Auberives
- Dans les secteurs AUa (AUa1 et AUa2) et AUc, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

1.2.6 Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux

La mise en compatibilité du PLU pour réglementer les commerces et activités de services conformément au Scot des Rives du Rhône, ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

Ces modifications répondent au projet communal de « **conforter l'économie locale et maintenir l'attractivité du territoire pour les entreprises** » :

- « **Préserver un équilibre et une diversité de l'offre commerciale** » : le projet de modification simplifiée répond pleinement à l'objectif de renforcer la centralité et de préserver une dynamique commerciale dans le centre-bourg.

D'une part, il « favorise l'implantation de commerces et services dans un périmètre resserré autour du pôle existant ». En effet, la commune conforte l'offre de services et de commerces dans sa centralité.

D'autre part, il crée un secteur permettant à des commerces et activités de services de s'installer sans concurrencer l'offre de centre-bourg : secteur Uec1 où sont autorisés les commerces et activités de services dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 500 m² au niveau de la zone commerciale – route de Condrieu. L'objectif de « maîtriser le développement de la grande distribution et assurer sa cohérence avec le maintien d'un tissu de commerces et services de proximité » est maintenu.

Enfin, il réglemente les commerces et activités de services dans le secteur de Varambon, lieu constituant une centralité par la diversité des fonctions qu'il accueille ; répondant ainsi à l'objectif « d'offrir de nouveaux services à la population dans les polarités secondaires comme Varambon » et de « renforcer la mixité de la zone de Varambon (activités industrielles, artisanales, tertiaires, ...) »

- « **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques présents sur le territoire** » : la création d'un secteur « Uea » pour répondre aux prescriptions du DAAC (redéfinition des limites de la zone commerciale, route de Condrieu), nécessite également de respecter les règles du PPRT approuvé le 18 juillet 2018. En effet, sur la parcelle AD655, le PPRT ne permet l'implantation ni d'ERP, ni d'habitation. Ce secteur est par contre, propice à l'accueil d'activités artisanales de type entrepôts.

Les corrections apportées aux règlements écrits et graphiques visent à assurer la compatibilité du PLU de Saint-Clair du Rhône avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. Par une définition plus précise des centralités du territoire et une réglementation adéquate du secteur d'implantation périphérique (secteur « Uec1 »), le projet de modification simplifiée répond à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale. L'objectif de cette modification du PLU est de recentrer l'offre commerciale dans les lieux préférentiels d'accueil d'implantation des commerces :

- le centre-village : la réglementation des zones urbaines est revue afin d'autoriser uniquement dans le centre-ville, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces activités sont autorisées en dehors des centralités uniquement si elles s'intègrent à une habitation existante et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- le secteur de Glay : la réglementation est inchangée dans les zones AUb et AUc. Ces zones à urbaniser ont vocation à recevoir du commerce (en façade, le long de la RD 37c) pour dynamiser le noyau historique de Glay et répondre aux besoins de première nécessité dans ce secteur fortement urbanisé.
- le secteur de Varambon (nouveau secteur « Uec3 ») : l'artisanat et le commerce de détail et les restaurants sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le secteur Varambon est un pôle commercial et de service dynamique qui doit être conforté en tant que tel.

Le territoire de Saint-Clair du Rhône est identifié par le DAAC pour accueillir des commerces « d'importance¹ » au niveau de la zone commerciale située route de Condrieu (RD 4). Ainsi, les commerces et activités de services dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 500 m² sont autorisés au sein du secteur « Uec1 ». Les limites de la zone sont revues par rapport au PLU en vigueur afin de correspondre au secteur défini par le DAAC.

1.3 LA MISE A JOUR DU PLAN CADASTRAL

À l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d'aspect du plan (couleur, symboles, légende...) mais sont sans influence sur le fond.

¹ Sont considérés comme des commerces « d'importance », les équipements commerciaux susceptibles d'impacter l'organisation territoriale c'est à dire dépassant le seuil de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente.

2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Une demande d'examen « au cas par cas » a été déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Le 19 octobre 2021, celle-ci a décidé de dispenser le dossier de modification simplifiée du PLU de Saint-Clair du Rhône, d'une évaluation environnementale (décision n°2021-ARA-2376).

2.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- **Ressource en eau :**

Saint-Clair du Rhône est située en zone vulnérable aux nitrates. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines. La qualité des eaux souterraines est à surveiller très régulièrement.

Elle est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021.

Le ruisseau de la Varèze de l'aval du pont de la RD538 à Cour-et-Buis au Rhône est identifié en liste 2 au titre du 2° du I de l'article L214-17 du Code de l'Environnement.

Il n'existe pas de point de captage sur le territoire communal.

Concernant l'assainissement des eaux usées, les eaux sont collectées et traitées à la station d'épuration de Saint-Alban du Rhône mise en service en 1996. En 2019, la station traite 10 965 équivalents habitants (EH) pour une capacité nominale de 16 000 EH.

→ La modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Clair du Rhône n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et de la ressource en eau.

Le système d'assainissement était en mesure de recevoir les effluents prévus par le développement urbain de la commune lors de l'approbation du PLU. Le projet de modification simplifiée n'augmente pas le nombre de logements prévus par le PLU en vigueur et ne remet pas en cause les capacités de développement du territoire.

La modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à faire évoluer les conditions d'assainissement des eaux pluviales sur la commune.

- **Milieux naturels et biodiversité,** c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

Le territoire de Saint-Clair du Rhône compte une ZNIEFF de type 1 sur les berges de la Varèze (« La Varèze ») et deux ZNIEFF de type 2 (« Ensemble fonctionnel formé par la Varèze et ses affluents » et « ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales »).

La commune est concernée par un corridor d'importance régionale identifié par le Scot des Rives du Rhône : le long de la Varèze. Le Scot identifie également deux corridors écologiques d'enjeu local : le Rhône et un corridor suivant un axe Nord-Ouest/Sud-Est (de Saint-Rambert d'Albon vers le Pilat).

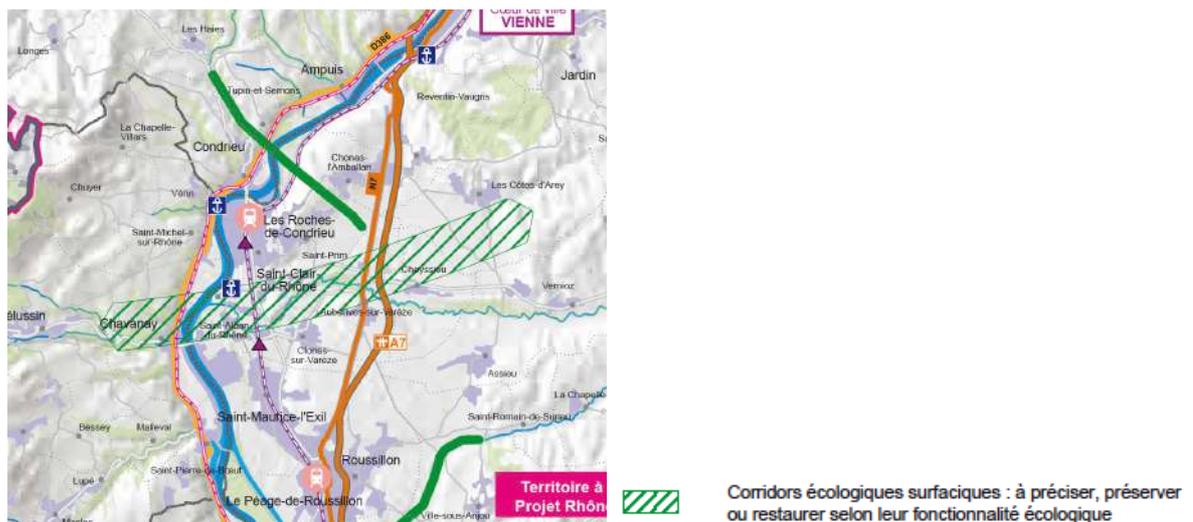
A une échelle plus locale le Saluant joue aussi un rôle de corridor.



Source : DOO du Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Les zones humides et les pelouses sèches, protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme au PLU en vigueur, constituent les milieux naturels.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie un corridor écologique surfacique à préciser, préserver ou restaurer au Sud du territoire, le long de la Varèze.



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, aucun nouveau

logement ne sera créé en plus de ceux autorisés dans le PLU en vigueur. De plus, aucun des logements prévus n'est situé en zone naturelle ou dans des milieux sensibles du territoire.

En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison de la qualité des milieux naturels.

- **Paysages :**

Le territoire de Saint-Clair du Rhône se caractérise par une forte diversité d'ambiances paysagères : milieux urbanisés, sites industriels, espaces agricoles ouverts, boisements, cours d'eau... Leur singularité permet leur mise en valeur respective.

Le maintien de la qualité des paysages est primordial à la préservation du fonctionnement écologique du territoire et du cadre de vie.

Le Scot des Rives du Rhône identifie des co-visibilités rive droite/gauche du Rhône à préserver.



Source : DOO du Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

→ La modification simplifiée du PLU n'a pas d'impact sur le paysage. Le périmètre de l'OAP « Terre de Join » était déjà inscrit au PLU en vigueur. La modification simplifiée a uniquement pour but de prévoir l'aménagement du projet en deux phases pour permettre sa faisabilité opérationnelle. Le projet est adapté en conséquence.

Les modifications relatives à la mise en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône sont sans impact sur les paysages.

- **Activité agricole**

Le projet communal vise à pérenniser l'activité agricole. En effet, la qualité agronomique, l'importance du maintien des paysages ouverts, leur rôle de production vivrière justifient de mettre en œuvre les conditions nécessaires au maintien de cette activité sur le territoire communal :

- Maintenir l'espace agricole stratégique de la plaine et du plateau entre la vallée de la Varèze et le village
- Agrandir cet espace en redonnant à l'agriculture des terres gelées pour l'activité industrielle
- Être vigilant quant à la présence de sols pollués dans les terres agricoles
- Limiter au maximum les conflits d'usage (traitement phytosanitaire notamment) en préservant voire en aménageant des limites claires entre les espaces de culture et les espaces résidentiels

- Maintenir les accès aux terres agricoles

Extrait du PADD du PLU approuvé le 25 juin 2018

- La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas d'impact sur l'activité agricole. Le projet défini par l'OAP « Terre de Join » était déjà inscrit au PLU en vigueur.

2.2 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Saint-Clair du Rhône est concernée par des risques naturels :

- un aléa crue rapides des rivières, inondation de pied de versant, ruissellement sur versant et glissement de terrain : la commune est dotée d'une carte d'aléas naturels, établie en juillet 2014 qui définit les secteurs vulnérables.

La transcription des aléas en zonage réglementaire et les prescriptions associées au zonage sont conformes à la méthodologie définie par les services de l'Etat. Le PLU approuvé a repris cette traduction réglementaire dans les règlements écrit et graphiques.

La commune est concernée par le Plan de Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône en aval de Lyon, approuvé en août 1986. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques et constitue une servitude d'utilité publique.

Le PLU approuvé prend également en compte le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) : la commune est classée en risque important et fait partie du périmètre du Territoire à Risque Important (TRI) de Vienne, à l'intérieur duquel des enjeux spécifiques existent.

- un risque fort de radon
- un risque sismique de niveau trois (modéré)
- une exposition faible au retrait gonflement des sols argileux

La commune de Saint-Clair du Rhône est également concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui concerne les établissements ADISSEO et TOURMALINE et qui a été approuvé le 18 juillet 2018
- le risque nucléaire : le Sud de la commune est concerné par la zone d'effets des accidents à cinétique rapide d'un rayon de 2 km centré sur chacun des réacteurs du Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) de Saint-Alban/Saint-Maurice
- différentes canalisations de transport de matières dangereuses
- une ligne à haute tension
- un arrêté de classement sonore (n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011), le long de la RD4 et de la ligne de chemin de fer

- Les rectifications apportées par la modification simplifiée du PLU ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire. Les prescriptions associées à l'ensemble de ces risques sont respectées.

La création d'un secteur « Uea » afin d'autoriser les entrepôts à usage artisanal répond aux exigences du PPRT. Aucun ERP et aucune habitation ne sont prévus sur cette parcelle.

La modification simplifiée ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance.

3. TABLEAU DE SURFACE

Les surfaces du PLU en vigueur et de la modification simplifiée sont issues de la numérisation du PLU.

ZONES	SURFACE (en ha) PLU 2018	SURFACE (en ha) PLU SUITE AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
Ua	2,3	2,3
Ub	71,6	71,6
Uc	87,6	87,6
Ud	19,9	19,9
Ue	18,2	18,2
Uec	7,9	-
Uec1	-	3,6
Uec2	-	1,9
Uec3	-	1,8
Uea	-	0,7
Ui	81	81
UL	6,8	6,8
Upv	11,3	11,3
AUa	3,1	3,1 (AUa1 : 1,2 et AUa2 : 1,9)
AUb	0,5	0,5
AUc	0,8	0,8
AUd	0,7	0,7
A	193,1	193,1
Aco	16,2	16,2
N	101,3	101,3
Nco	70,7	70,7
Nec/Nei	4,8	4,8
Np	4,9	4,9
Ns/Nsco	6,1	6,1
TOTAL	708,8	708,8

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

4. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

En effet,

- L'évolution de l'OAP « Terre de Join » pour prévoir son aménagement en deux phases et améliorer sa faisabilité opérationnelle engendre des modifications mineures. Le nombre de logements, la densité, le nombre de logements locatifs sociaux sont inchangés par rapport au PLU approuvé. Le périmètre de l'OAP évolue légèrement afin de prendre en compte le nouvel accès créé via la rue Charles Péguy.
- La mise en compatibilité du PLU avec la révision du Scot des Rives du Rhône sur la question des commerces n'entraîne pas de diminution des possibilités de construire : il ne s'agit pas d'une baisse des droits à construire en tant que tel puisque les permis de construire peuvent toujours être déposés et pour les mêmes volumes, il s'agit uniquement d'une destination qui évolue.

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022

ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

SLOW

COMMUNE DE SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,

Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD



Mairie de Saint-Clair-du-Rhône

**Place Charles de Gaulle
38 370 SAINT-CLAIR-DU-RHONE**

Tél. : 04 74 56 43 15

Fax : 04 74 56 39 67

contact@mairie-stclairdurhone.com

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1	
Secteur « Terre de Join »	7
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2	
Secteur « Les Pêchers »	15
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3	
Secteur « Les Vignes ».....	21
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4	
Secteur « Chante-Perdrix »	27
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5	
Secteur « Vergnon ».....	33
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6	
Thématique « Optimisation du foncier résiduel »	39

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

Art. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)»

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

■ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent un parti-pris d'aménagement sur des secteurs spécifiques et permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit (continuité piétonne, recul des constructions,...). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter les principes établis et les rapports de proportion définis.

En ce qui concerne les schémas de principe, il ne s'agit pas d'un respect strict des tracés établis : le tracé des voiries, les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés. L'enjeu est d'organiser le secteur suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

Toutes les opérations concernées par une orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est donc nécessaire de définir un plan précis des infrastructures de desserte et des zones d'implantation des constructions avant tout aménagement. Toutefois, la réalisation des infrastructures et des constructions pourra être phasée dans le temps, sur la base du plan défini.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cinq secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle :

- Le secteur « **Terre de Join** », dans le centre-village
- Les secteurs « **Les Vignes** » et « **Les Pêchers** », à Glay
- Le secteur « **Chante-Perdrix** », au Nord de la commune, dans le quartier du même nom
- Le secteur « **Vergnon** », au Nord de la commune



Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

Une orientation thématique est définie sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc, pour assurer une optimisation des derniers tènements importants encore non bâtis dans le tissu bâti existant : l'orientation est nommée « **Optimisation du foncier résiduel** ».

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « TERRE DE JOIN »

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Terre de Join » sont situés en zone AUa1 et AUa2.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Terre de Join » constitue la frange Sud du centre-village, entre la RD 4 et la route de Saint-Prim (RD 37). Il est situé à proximité directe de divers équipements structurants (groupe scolaire, Mairie, futur pôle petite enfance,...) et des commerces et services du centre-village.

Le secteur, qui s'étire sur 3 ha, est majoritairement cultivé ; la lanière Est du site, occupée par des arbustes, est en cours d'enfrichement. Une habitation existe le long de la RD 4 (terrain d'environ 900 m²).

TOPOGRAPHIE

Le tènement est marqué par une pente progressive Est/Ouest (dénivelé d'une quinzaine de mètres). Une rupture de pente est présente à hauteur de la route de Saint-Prim : le site est en contre-bas par rapport à la voirie (décaissé d'environ 2 m).

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs contraintes sont à prendre en compte lors de l'aménagement de ce secteur :

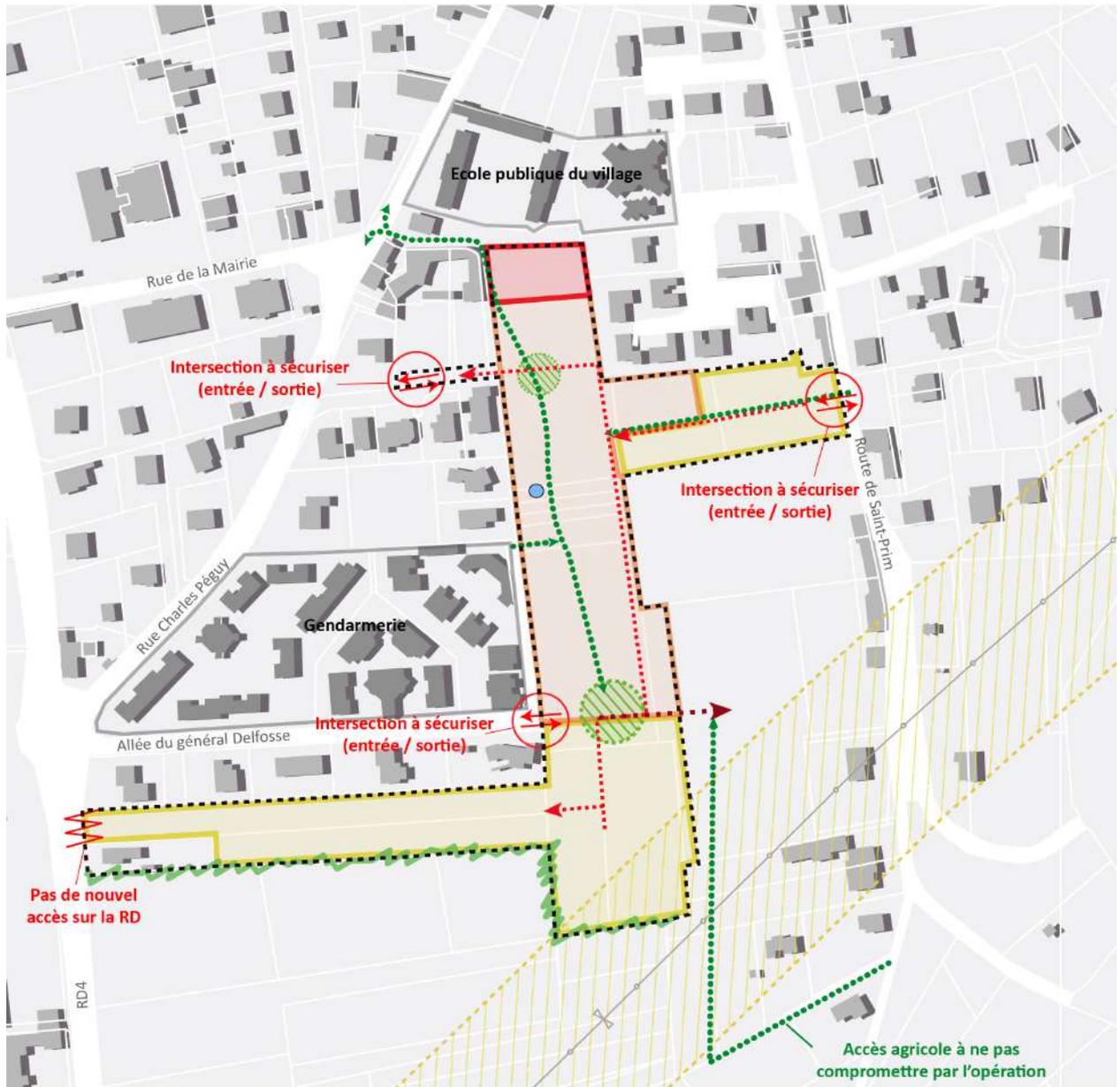
- Le secteur est situé en zone d'aléas faibles du PPRT : la mise en place de mesures de confinement est recommandée (absence de restriction en matière d'urbanisme)
- Une partie du site est concernée par un périmètre de saisine archéologique (site Bramafan-Terre de Join) : des mesures d'archéologie préventive peuvent être prescrites préalablement aux aménagements
- La bande Ouest est incluse dans la zone des effets irréversibles liée à la canalisation de transport de propylène TRANSUGIL : l'exploitant de l'ouvrage doit être informé du projet le plus en amont possible. Elle est également comprise dans la zone de nuisances sonores liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer : les futures constructions devront présenter des caractéristiques d'isolement acoustique renforcées
- A proximité directe de la limite Sud du secteur, une ligne électrique haute tension (63 kV) surplombe les terres : pour limiter les nuisances sonores, liées aux champs électromagnétiques et visuelles, un éloignement des constructions est conseillé
- Dans le centre du tènement est présent un puits de captage d'eau agricole, avec des conduits enterrés. Pour permettre le futur aménagement, le puits peut être déplacé à l'extérieur de la zone sous réserve qu'un débit équivalent soit assuré aux personnes bénéficiant de la servitude

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le centre-village, en créant des logements adaptés aux besoins, au plus près des équipements, commerces et services.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Terre de Join»



- | | | | |
|--|---|--|--|
| Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation | Accès à créer | | |
| Zone mixte d'implantation : logements individuels groupés ou logements intermédiaires | Maillage routier interne | | |
| Zone d'implantation de logements collectifs | Maillage routier à rendre possible à terme | | |
| Zone d'implantation de logements individuels | Liaison piétonne à créer ou préserver | | |
| Espace collectif de proximité (emplacement à définir dans l'opération) : placette, espace vert, aire de jeux,... | Ligne haute tension (positionnée à titre indicatif) | | |
| Secteur de précaution vis-à-vis de la ligne haute tension (bande informative de 50 m de part et d'autre) | Traitement paysagé de la limite avec l'espace agricole | | |
| | Puits de captage (localisation indicative - servitude à maintenir mais source qui peut être déplacée) | | |

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

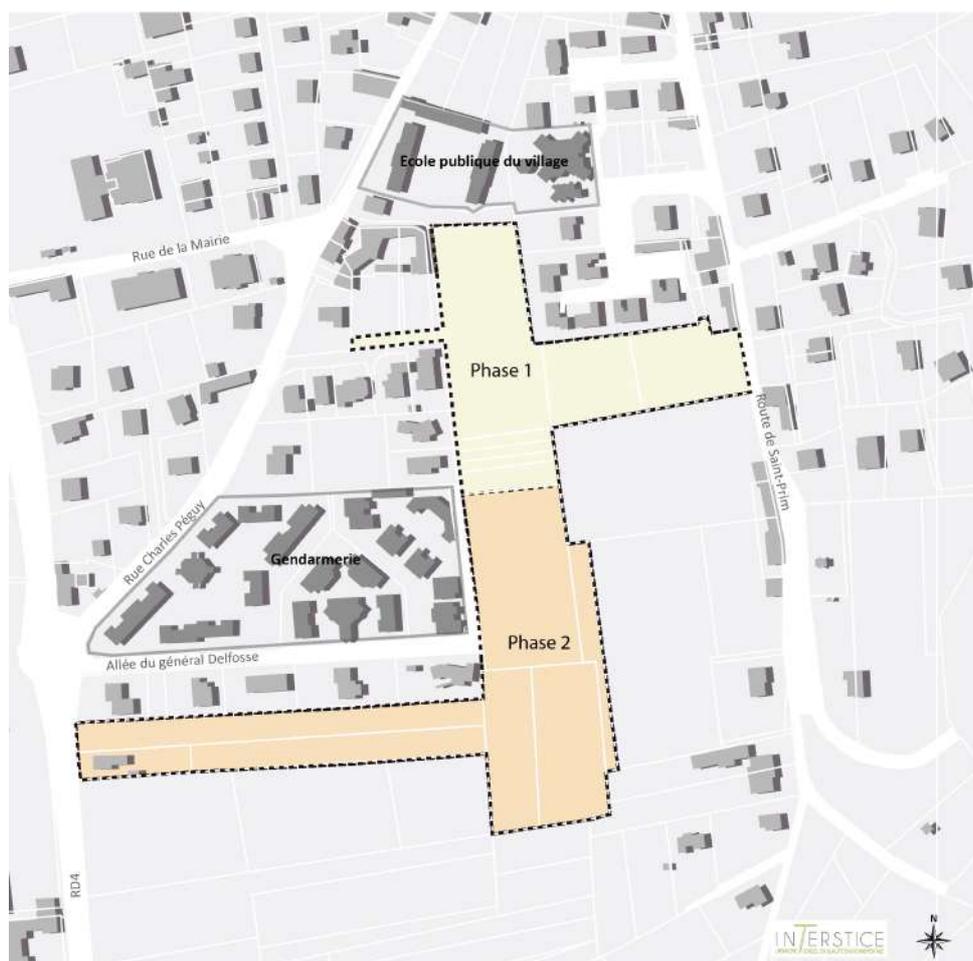
Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 30 595 m²
- Programme : réalisation d'environ 90 logements (55 logements en phase 1 au maximum et de l'ordre de 35 logements en phase 2)
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum à l'échelle du périmètre de l'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre de deux opérations d'aménagement d'ensemble. La réalisation des différentes constructions peut être échelonnée dans le temps, pour une meilleure intégration de l'opération et une adéquation avec le degré d'équipement du territoire, sur la base du respect du plan global initialement établi.



Phasage de l'opération

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier :

- par la création d'un nouvel accès depuis la rue Charles Péguy au Nord
- par l'allée du Général Delfosse à l'Ouest
- par la route de Saint Prim à l'Est.

Ces accès devront être sécurisés. Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé directement depuis la RD 4.

La ruelle existante au Nord de l'opération, qui permet de relier la rue Charles Péguy, sera réservée aux modes doux : elle ne pourra être utilisée en accès routier.

Un maillage interne permettra de relier la rue Charles Péguy et l'allée du Général Delfosse à la route de Saint-Prim. Cette voirie permettra la desserte de l'opération et améliorera plus largement les possibilités de connexion entre les quartiers existants à l'Est et à l'Ouest. Une liaison directe entre l'allée du Général Delfosse et la route de Saint-Prim devra être rendue possible à terme.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

▪ Modes doux

Des cheminements réservés aux modes doux seront aménagés pour connecter le futur quartier au tissu existant. Le lien direct avec le centre-village sera assuré par l'aménagement d'une liaison reliant l'opération à la rue Charles Péguy via la ruelle en impasse existante au Nord.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

Au Sud, la fonctionnalité du chemin agricole existant ne devra pas être compromise par la réalisation de l'opération d'aménagement.

Dans la phase 1, devront être réalisés :

- un accès au Nord depuis la ruelle en impasse vers la rue Charles Péguy
- un accès piétonnier à l'Ouest permettant par un chemin de terre de rejoindre l'allée du Général Delfosse (par la création éventuelle d'un escalier)
- un accès piéton sécurisé, à l'Est sur la route de Saint-Prim

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Le Nord de l'opération correspondant à la phase 1 sera constitué de logements collectifs, intermédiaires et individuels. La partie la plus proche de la ruelle piétonne accueillera préférentiellement des logements collectifs, en lien direct avec les équipements et commerces du centre. La hauteur de ces logements est limitée à trois niveaux + attique (soit R+3). La hauteur des logements intermédiaires est limitée à trois niveaux (R+2).

Le Sud de l'opération (phase 2) sera composé de logements intermédiaires ou individuels (groupés et isolés), en lien avec le tissu pavillonnaire plus lâche existant. Leur hauteur est limitée à R+1+combles. Dans les secteurs situés à proximité de la ligne électrique haute tension, des espaces fonctionnels seront principalement aménagés (stationnements,...) ; les habitations seront tenues éloignées.

- **Mixité sociale**

45% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social (26 logements locatifs sociaux en phase 1 et 14 en phase 2).

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

- **Espace de proximité**

Des espaces collectifs de proximité et de qualité devront être conçus dans le secteur, que les riverains pourront facilement s'approprier (placettes, espaces verts, aire de jeux,...). Ils seront plantés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- **Traitement de la frange Sud avec l'espace agricole**

Un traitement paysagé adapté sera mis en place sur la limite Sud de l'opération, pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole et offrir une entrée de bourg qualitative. Elle sera nécessairement végétalisée.

- **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête. Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud.

- **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité. Des espaces extérieurs bien exposés seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

- **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

- **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

- **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière (réflexion sur la création d'une chaufferie collective,...).

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



SECTEUR « LES PECHERS »

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pêcheurs » sont situés en zone AUb.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Les Pêcheurs » couvre une parcelle en lanière de 4 700 m² sur le plateau de Glay. Accessible au Nord par la route d'Auberives et au Sud par le chemin de la Varèze, ce site est parfaitement inséré dans le tissu bâti existant.

Un petit square occupe le Sud du tènement. Le reste du terrain est constitué d'espaces ouverts peu valorisés : petit terrain de basketball, pelouses, conteneurs à verre,... Quelques platanes ombragent le Nord du secteur.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est plat.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

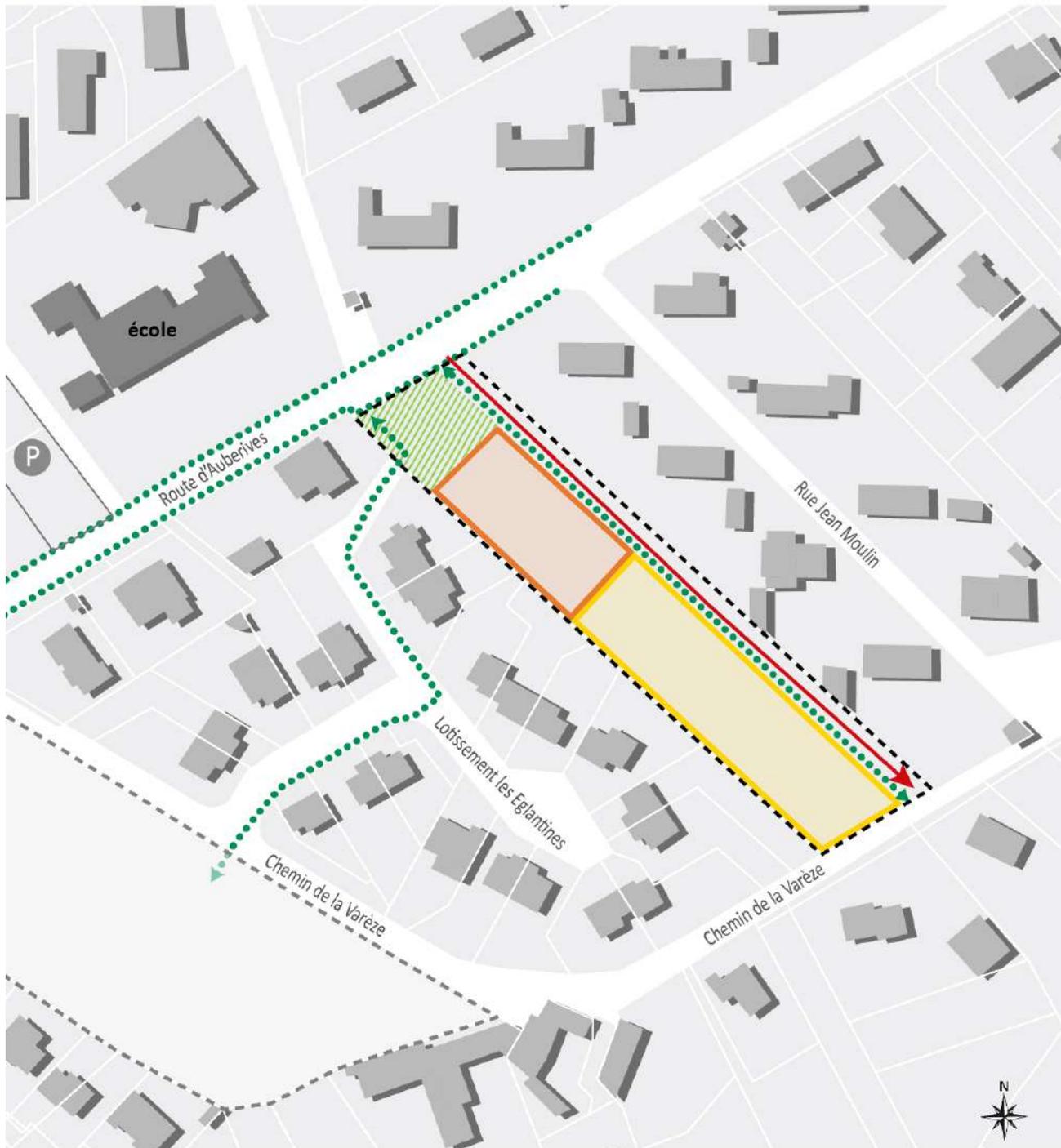
Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que des secteurs exposés à des nuisances particulières.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le pôle de Glay, seul bourg structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et de nuisances. Opération d'habitation à vocation sociale, elle permet de diversifier le parc de logements et favorise les parcours résidentiels sur le territoire. Par sa localisation au cœur du tissu bâti, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas une extension de l'enveloppe bâtie sur les terres agro-naturelles.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Les Pêcheurs» à Glay



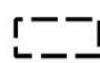
 Zone d'implantation de logements individuels

 Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs

 Espace public à aménager ou à requalifier

 Accès routier à créer

 Cheminements doux à maintenir ou créer

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 4 700 m²
- Programme : réalisation d'environ 12 logements
- Densité attendue : environ 25 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par une nouvelle voirie traversante reliant la route d'Auberives au chemin de la Varèze. Elle pourra être aménagée en sens unique.

▪ Modes doux

Un cheminement modes doux sera aménagé, comme la nouvelle voie, entre la route d'Auberives et le chemin de la Varèze, de manière sécurisée. Il pourra être détaché de la voirie.

Le cheminement existant entre la route d'Auberives et le lotissement des Églantines sera maintenu.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

▪ Espace public

Un espace public de proximité et de qualité sera maintenu au Nord du tènement, le long de la route d'Auberives. Il sera planté (conservation des platanes existants sur l'emprise de l'espace public ou remplacement par des essences de même type en cas de mauvais état sanitaire).

Cet espace public pourra accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif, un commerce de proximité ou un établissement de restauration.

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 25 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Le Nord de la partie construite accueillera des logements intermédiaires ou collectifs (environ 6 logements).

Au Sud, des logements individuels seront construits.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

▪ Mixité sociale

100% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social. La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires et limiter l'imperméabilisation des sols.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



SECTEUR « LES VIGNES »

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignes » sont situés en zone AUc.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Les Vignes » couvre une parcelle de 8 100 m² sur le plateau de Glay. Il est desservi par la route d'Auberives au Nord et le chemin de la Varèze à l'Est. Il s'agit, comme pour le secteur « Les Pêchers », d'un tènement totalement inséré dans l'enveloppe bâtie.

La parcelle est occupée par des vignes, dont l'arrêt d'exploitation est prévu fin 2018. Un accès au Sud permet la desserte de la ferme attenante.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est plat.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que des secteurs exposés à des nuisances particulières.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

Comme pour le secteur « Les Pêchers », l'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le pôle de Glay, seul bourg structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et de nuisances. Par sa localisation au cœur du tissu bâti, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas une extension de l'enveloppe bâtie sur les terres agro-naturelles.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Les Vignes», à Glay



- Zone d'implantation de logements individuels
- Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs

- Accès routier à créer
- Accès existant à préserver
- Cheminements doux à maintenir ou créer
- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 8 100 m², dont 600 m² maintenus hors opération pour conserver l'accès existant à la ferme implantée au Sud du terrain. La superficie nette réservée à l'opération est de 7 500 m²
- Programme : réalisation d'environ 22 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ **Desserte routière**

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, depuis le chemin de la Varèze. Une voirie de desserte interne sera créée au cœur de l'opération pour la desserte des nouvelles constructions. Aucun nouvel accès pour du logement ne pourra être aménagé directement depuis la route d'Auberives.

L'accès routier existant au Sud du site, permettant la desserte de la ferme, sera maintenu.

▪ **Modes doux**

Le cheminement existant entre l'école et le site, à travers le lotissement des Eglantines, trouvera son prolongement dans l'opération, pour offrir un itinéraire sécurisé aux écoliers à l'écart de la route d'Auberives.

À l'intérieur de l'opération, les espaces dédiés aux modes doux permettront des déplacements sécurisés.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

▪ **Organisation globale**

Le site à vocation à accueillir des nouvelles habitations.

▪ **Diversité des formes urbaines**

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

La partie Est du tènement accueillera des logements individuels. Ils pourront être groupés ou accolés. Les accès routiers pourront être aménagés depuis l'intérieur de l'opération ou directement depuis le chemin de la Varèze. Une réflexion sur l'implantation des pignons à l'alignement de la voie permettrait d'optimiser les espaces extérieurs et de créer une urbanité de rue. La hauteur des constructions individuelles est limitée à R+1+combles.

Des logements intermédiaires et/ou collectifs seront construits dans la partie Ouest du site. Ils seront accessibles depuis la nouvelle voirie de desserte. Leur hauteur est limitée à R+2+combles.

▪ **Mixité sociale**

50% du programme de logements minimum devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au plus près des voies afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs. L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires et la ventilation naturelle.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

▪ **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4



SECTEUR « CHANTE-PERDRIX »

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Chante-Perdrix » sont situés en zone AUd.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Chante-Perdrix » concerne un tènement de 6 900 m², dans le Nord de la commune. Il est longé au Nord par le chemin de Chante-Perdrix, non carrossable.

Il s'agit d'un tènement cultivé. Les franges Nord et Ouest sont urbanisées ; à l'Est et au Sud, des lisières boisées séparent le site d'autres espaces cultivés.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est situé sur le bas du coteau de Saint-Clair : il présente une pente Nord-Est/Sud-Ouest.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Le site se trouve en zone d'aléas faibles du PPRT. Il est bordé, au Sud, par un couloir de glissement de terrain.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le parc de logements de la commune, à proximité des équipements et commerces de la commune. Il se situe au sein de l'enveloppe déjà bâtie, sur des terres de moindre impact agricole pour l'exploitation existante, et à l'écart des zones de risques majeures.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Chante-Perdrix»



 Zone à vocation d'habitation

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

 Accès routier à créer

 Accès routier à rendre possible

 Cheminements doux à maintenir ou créer

 Chemins agricoles à maintenir



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 6 900 m²
- Programme : réalisation d'environ 20 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ **Desserte routière**

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par le chemin de Chante-Perdrix. Celui-ci devra être aménagé en voirie traversante reliant le chemin des Hautes Rembourdes au chemin du Mordant. Il pourra être aménagé en sens unique.

La voie de desserte interne de l'opération devra pouvoir être prolongée à terme jusqu'en limite Sud de tènement, pour permettre une desserte ultérieure des terrains environnants.

▪ **Modes doux**

À l'intérieur de l'opération, les espaces dédiés aux modes doux permettront des déplacements sécurisés. Ils seront connectés au maillage existant, permettant de relier les différents quartiers entre eux, en particulier au Sud, en direction de la rue Jean Chatanay et du chemin des chênes.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le secteur a une vocation principale d'habitation.

▪ **Diversité des formes urbaines**

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre (logements individuels, logements intermédiaires et/ou logements collectifs). La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

▪ **Mixité sociale**

50% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête. Un aménagement en terrasse permettant une meilleure infiltration des eaux devra être privilégiée.

Les voies de desserte à créer devront au maximum épouser le relief et s'inscrire dans les courbes de niveau.

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud / Ouest.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

▪ **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

SECTEUR « VERGNON »

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Le tènement concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Vergnon » est situé en zone Uc.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Vergnon » concerne un tènement de 2 750 m², situé dans le Nord de la commune, à proximité directe de la limite communale avec Les Roches de Condrieu. Il est longé au Sud par la rue du Mordant.

Il s'agit d'un espace de jardin, appartenant à la propriété remarquable du Mas de Vergnon. Un alignement d'arbres à haute tige, essentiellement composé de résineux, longe le mur de clôture au Sud du tènement.

TOPOGRAPHIE

Le tènement s'inscrit dans une pente Sud-Est/Nord-Ouest et offre des vues lointaines sur les coteaux en rive droite du Rhône.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Le site se trouve en zone d'aléas faibles du PPRT. Il est traversé par un axe de ruissellement sur versant (risque bv).

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le parc de logements de la commune par une petite opération peu consommatrice d'espace, à proximité directe de la gare Saint-Clair – Les Roches. Il se situe dans un cadre remarquable, lié à la présence du Château de Vergnon.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur « Vergnon »



Zone à vocation d'habitation



Accès routier à créer



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



Limite paysagée à aménager

INTERSTICE
URBANISME / ESPACE EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 2 750 m²
- Programme : réalisation d'une opération de l'ordre de 8 logements au minimum
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par la rue de Mordant. Cet accès sera de préférence aménagé à partir de la plateforme existante sur le haut de la voie, offrant une bonne visibilité sur la voie.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le secteur a une vocation principale d'habitation.

▪ **Diversité des formes urbaines**

Le programme sera composé de logements de type intermédiaire ou collectif, pour limiter la consommation d'espace et respecter une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare.

La hauteur maximale privilégiée des constructions sera en R+2, pour permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement et limiter les vis-à-vis par rapport à la propriété existante.

▪ **Mixité sociale**

40% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres. Le faitage des constructions sera orienté de manière à limiter les effets de masque par rapport au château de Vergnon.

Une lisière végétalisée et paysagée sera mise en place entre les futures constructions et la bâtisse existante, pour assurer l'intimité de chacun.

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

- **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

- **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6



THEMATIQUE « OPTIMISATION DU FONCIER RESIDUEL »

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel » couvre l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc.

Elle a pour objectif d'assurer une optimisation foncière des derniers grands tènements encore non bâtis dans le tissu existant à la date d'approbation du PLU, pour limiter la consommation d'espace, préserver les milieux agro-naturels et permettre une diversification de l'offre en logements. L'enjeu est de favoriser des opérations structurantes sur les quelques tènements pouvant accueillir de nouvelles habitations, tout en adaptant la programmation aux contraintes liées aux risques technologiques.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ CHAMP D'APPLICATION

Les projets concernés par cette orientation d'aménagement et de programmation sont ceux :

- qui portent sur une ou plusieurs parcelles contigües, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU
- situés hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT

Sont exclus du champ d'application de la présente orientation d'aménagement et de programmation, les tènements :

- situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT
- rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels
- situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène

■ PROGRAMMATION A RESPECTER

Pour ces tènements, la programmation doit respectée :

- Une part minimale de 80% de la surface de plancher projetée dédiée à du logement (jusqu'à 20% du projet peuvent être autorisés vers d'autres destinations admises dans les zones)
- ET, suivant l'exposition aux risques technologiques :
 - Pour les secteurs situés en zone d'aléas moyens « M » du PPRT : une densité minimale de construction de 20 logements par hectare
 - Pour les secteurs hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » du PPRT : une densité minimale de construction de 30 logements par hectare
 - Dans tous les cas, cette densité peut être modulée pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques
- Pour rappel : pour les opérations de 8 logements ou plus, le programme de logements doit prendre en compte la servitude de mixité sociale instaurée dans les zones Ua, Ub et Uc, conformément aux dispositions de l'article 1.2. de chacune de ces zones

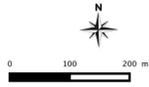
Département de l'Isère

Commune de SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Plan Local d'Urbanisme
 Modification simplifiée n°1

Pièce n°4a
 Plan de zonage
 1/4 000"

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communal du 31 janvier 2022,
 Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD



Mairie de Saint-Clair du Rhône
 Place Charles de Gaulle
 38 370 SAINT-CLAIR DU RHÔNE
 Tél : 04 74 56 43 15
 Fax : 04 74 56 39 68
 contact@mairie-stclairdurhone.com

Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône
 Rue du 19 Mars 1962
 38 550 Saint-Maurice l'Exil
 Tél : 04 74 29 31 00

INTERSTICE SARL - Urbanisme et conseil en qualité environnementale
 Espace Saint Germain - 884 - Orny / 50 Avenue Général Leclerc / 38200 Vienna
 Tél : 04 74 29 95 60
 contact@interstice-urba.com

Les Roches-de-Condrieu

Zonage

- Zones urbaines**
- Ua** Zone agglomérée la plus dense de la commune - centre ancien
 - Ubi** Zone à vocation d'habitat - Secteur d'extension de l'urbanisation du centre-bourg
 - Uc** Zone résidentielle à dominante pavillonnaire
 - Ud** Zone résidentielle de faible densité - extensions en direction de Saint-Prim
 - Ue** Zone écopée réservée aux activités économiques
 - Ues** Uecl. 2 et 3 - Secteurs où les commerces et activités de services sont réglementés
 - Uec** Secteur pouvant accueillir des entrepôts
 - Uei** Zone économique à caractère industriel
 - Uel** Zone de sports et de loisirs
 - Uep** Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques autorisés)
- Zones d'urbanisation future**
- AUa** Zone d'urbanisation future ouverte «Terre de Join»
 - AUb** Zone d'urbanisation future ouverte «Les Pêchers»
 - AUc** Zone d'urbanisation future ouverte «Les Vignes»
 - AUd** Zone d'urbanisation future ouverte «Chante-Perdrix»
- Zones agricoles**
- A** Zone agricole
 - Ac** Secteur agricole de corridor écologique
- Zones naturelles et forestières**
- N** Zone naturelle et forestière
 - Nc** Secteur de camping constructible sous conditions
 - Nco** Secteur naturel de corridor écologique
 - Nci** Secteur de camping inconstructible sauf exceptions
 - Np** Secteur naturel de sensibilité paysagère
 - Npi** Secteur à caractère patrimonial
 - Npd** Secteur naturel de corridor écologique de sensibilité paysagère
- Autres prescriptions/informations**
- S** Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
 - ER** Emplacement réservé (Art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
 - LD** Linéaire dans lequel doit être préservée ou développée la diversité commerciale (Art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
 - PA** Patrimoine bâti à protéger (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - ZA** Zone archéologique de saisine
 - BP** Boisement à protéger (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - PS** Pelouse sèche à protéger (Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
 - HA** Haie à protéger (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - ZH** Zone humide à protéger (Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
 - AT** Accès aux terres agricoles à préserver (Art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
 - CP** Cheminement piétonnier à maintenir (Art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme)

Risques naturels et technologiques

- Servitude d'Utilité Publique**
- TS** Canalisation de transport de produits chimiques (Transugil et AMTP ADISSEO) - Servitude I5 (reportée à titre indicatif)
 - TS** Canalisation de transport de gaz naturel - Servitude I3 (reportée à titre indicatif)
 - TE** Ligne de transport d'électricité - Servitude I4 (reportée à titre indicatif)
- Zonage réglementaire des risques**
- ZN** Zone de risques naturels inconstructible sauf exceptions
 - ZNc** Zone d'aires du PPR de Saint-Clair-du-Rhône (zones reportées à titre indicatif - dans l'attente de l'approbation du PPR)
 - ZNc** Zone de risques naturels constructible sous conditions

AVERTISSEMENT :
 Des dispositions spécifiques liées à la présence de risques naturels et technologiques, nuisances et servitudes s'appliquent sur le territoire. Se reporter à la pièce n°4b et aux annexes du PLU (pièces n°6 et 7)

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général

N°	Nature de l'opération	Localisation	Bénéficiaire
1	Elargissement du chemin pour permettre la desserte de l'opération « Chante-Perdrix »	Chante-Perdrix	Commune
2	Aménagement d'une voie de desserte du pôle médical et de la zone de commerces	Varambon	
3	Aménagement du carrefour entre la RD 4, la route de Pralles et la rue Joseph Perret	Les Pralles	
4	Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	Les Pralles	
5	Aménagement du carrefour entre la RD 4 et la rue Marcel Pagnol	Les Pralles	
6	Aménagement d'un chemin piétonnier	Clay - Plateau des Frères	

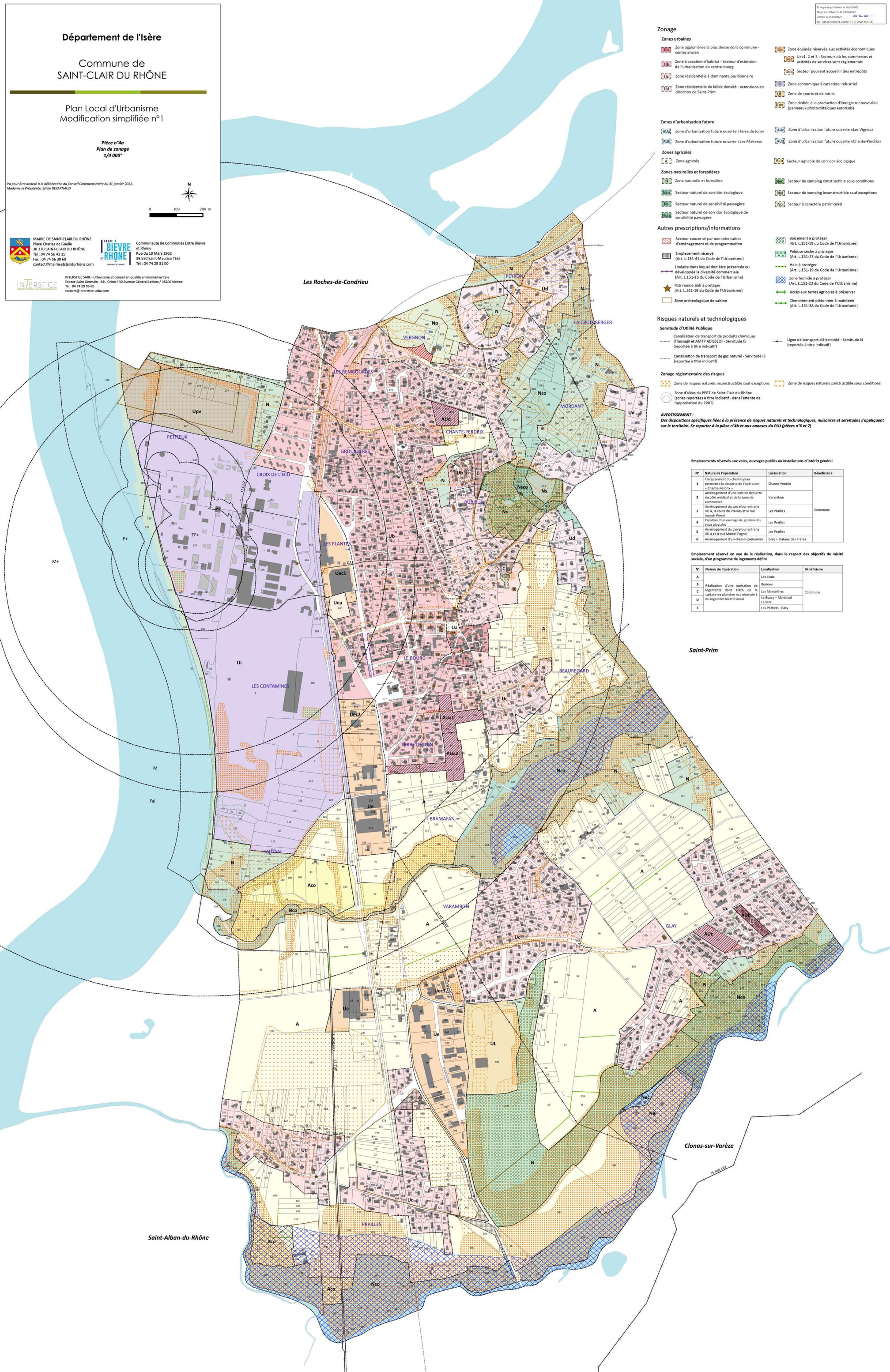
Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements défini

N°	Nature de l'opération	Localisation	Bénéficiaire
A		Les Croix	Commune
B	Réalisation d'une opération de logements dont 100% de la surface de plancher est réservée à du logement social	Burieux	
C		Les Mantallines	
D		Le Bourg - Maréchal Lender	
E		Les Pêchers - Clay	

Saint-Prim

Clonas-sur-Varèze

Saint-Alban-du-Rhône



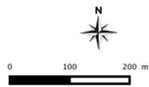
Département de l'Isère

Commune de SAINT-CLAIR DU RHÔNE

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1

Pièce n°4b
Plan de zonage des risques, servitudes d'utilité
publique et nuisances
1/4 000"

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD



MAIRIE DE SAINT-CLAIR DU RHÔNE
Place Charles de Gaulle
38 370 SAINT-CLAIR DU RHÔNE
Tél : 04 74 56 43 15
Fax : 04 74 56 39 68
contact@mairie-stclairdurhone.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE
ET RHÔNE
Rue du 19 Mars 1962
38 550 Saint-Maurice l'Exil
Tél : 04 74 29 31 00

INTERSTICE SARL - Urbanisme et conseil en qualité environnementale
Espace Saint Germain - 884 - Oron / 50 Avenue Général Leclerc / 38200 Vienne
Tél : 04 74 29 95 60
contact@interstice-urba.com

Les Roches-de-Condrieu

Zonage

Zone définie au Plan Local d'Urbanisme

Risques naturels et technologiques

Avertissement : Les zones de risques technologiques sont reportées à titre indicatif

Servitudes d'Utilité Publique

Canalisation de transport de produits chimiques (Transugil et AMTP ADISSEO) - Servitude I5 (reportée à titre indicatif)

Canalisation de transport de gaz naturel - Servitude I3 (reportée à titre indicatif)

Bande de vigilance autour de la canalisation de gaz naturel, incluant le tracé et la servitude d'implantation de la canalisation

Des bandes de servitude de maîtrise de l'urbanisation autour de la canalisation de gaz naturel doivent être respectées (cf. Pièce n°5 - Règlement et Pièce n°6 - Annexes) - non reportées sur le plan :

- Zone SUP 1 (distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation) :
- canalisation Mions - St Sorlin - Le Péage / canalisation Alimentation St-Clair-du-Rhône DP / canalisation Alimentation St-Clair-du-Rhône CI DN 100 : 25 m
- canalisation Alimentation St-Clair-du-Rhône CI DN 150 : 45 m
- installations annexes : 35 m

- Zones SUP 2 et SUP 3 (distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation) :
- canalisations : 5 m
- installations annexes : 6 m

Ligne de transport d'électricité - Servitude I4 (reportée à titre indicatif)

Zones de danger autour de la canalisation de transport de propylène

Dispositions en matière d'urbanisme qui s'appliquent jusqu'à l'annexion au PLU de la SUP de maîtrise de l'urbanisation autour de la canalisation de transport de propylène qui sera instaurée par arrêté préfectoral

ELS : Zone d'effets létaux significatifs (120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

PEL : Zone de premiers effets létaux (150 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

Zonage réglementaire des risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques - PPRT (zones reportées à titre indicatif)

Dispositions en matière d'urbanisme liées au PPRT qui s'appliquent jusqu'à l'annexion au PLU de la SUP correspondante

- Aléa très fort + (TF+)
- Aléa très fort (TF)
- Aléa fort + (F+)
- Aléa moyen + (M+)
- Aléa moyen (M)
- Aléa faible (Fai)

Zonage réglementaire des risques naturels

Zone de risques naturels inconstructible sauf exceptions

- RC : risque de crue rapide des rivières
- RI : risque d'inondation de plaine
- RV : risque d'inondation de pied de versant
- RG : risque de ruissellement sur versant
- RG : risque de glissement de terrain

Zone de risques naturels constructible sous conditions

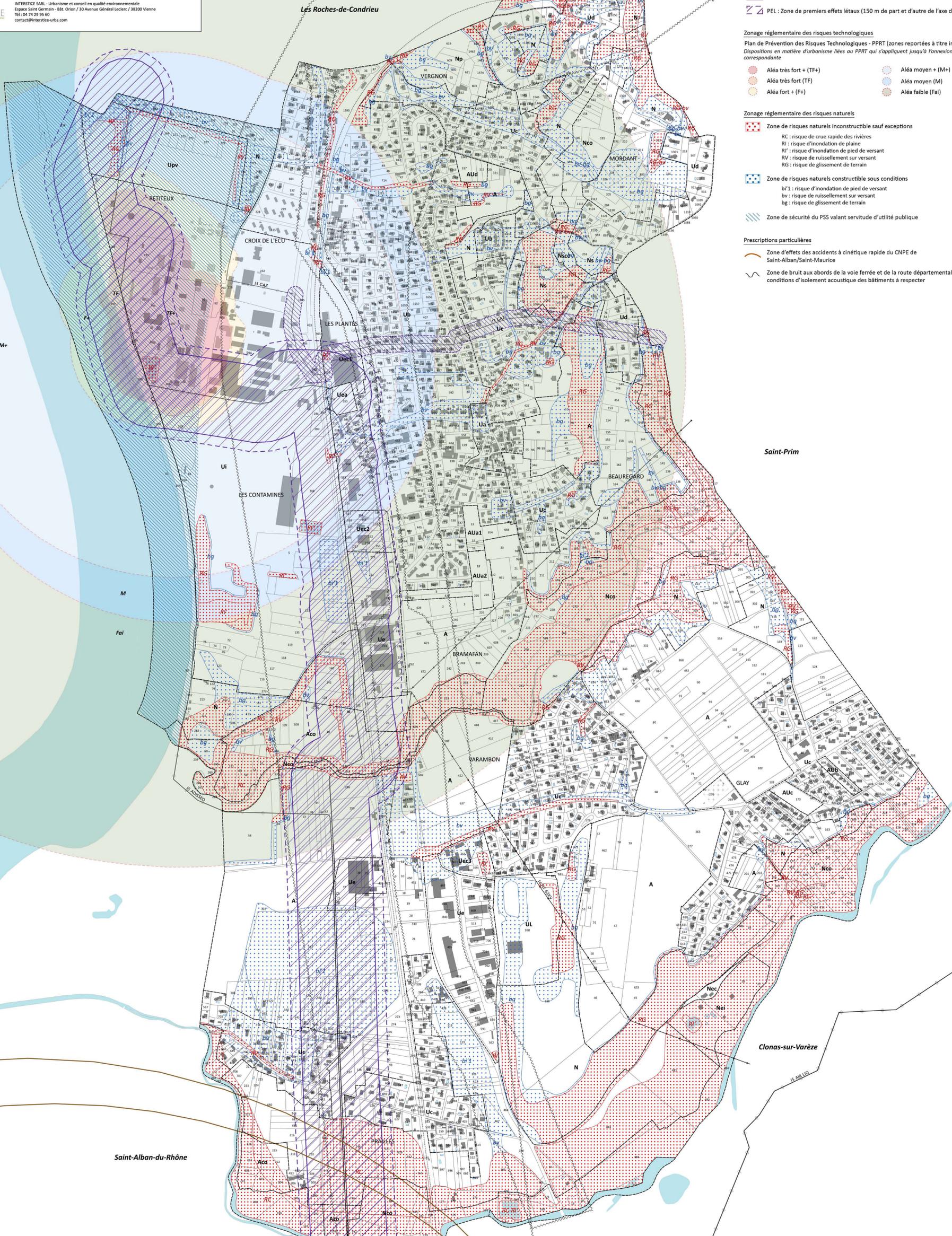
- bt'1 : risque d'inondation de pied de versant
- bv : risque de ruissellement sur versant
- bg : risque de glissement de terrain

Zone de sécurité du PSS valant servitude d'utilité publique

Prescriptions particulières

Zone d'effets des accidents à cinétique rapide du CNPE de Saint-Alban/Saint-Maurice

Zone de bruit aux abords de la voie ferrée et de la route départementale RD4 : conditions d'isolation acoustique des bâtiments à respecter



Saint-Alban-du-Rhône

Saint-Prim

Clonas-sur-Varèze

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022

SLO

ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

COMMUNE DE SAINT-CLAIR-DU-RHONE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°5 :

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,

Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD



Mairie de Saint-Clair-du-Rhône

**Place Charles de Gaulle
38 370 SAINT-CLAIR-DU-RHONE**

Tél. : 04 74 56 43 15

Fax : 04 74 56 39 67

contact@mairie-stclairdurhone.com

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE



INTERSTICE SARL

**Urbanisme et conseil en
qualité environnementale**

Valérie BERNARD • *Urbaniste*
Espace Saint-Germain – Bât. Orion
30 av. Général Leclerc

38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I . DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Chapitre 1. Prise en compte des risques naturels	7
Chapitre 2. Protection contre les risques industriels/technologiques	18
Chapitre 3. Prise en compte des périmètres de saisine archéologique	24
Chapitre 4. Prescriptions particulières le long des voies de circulation et de chemin de fer	25
Chapitre 5. Destinations et définitions	26
Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
Dispositions applicables à la zone Ua	31
Dispositions applicables à la zone Ub	41
Dispositions applicables à la zone Uc.....	52
Dispositions applicables à la zone Ud	63
Dispositions applicables à la zone Ue	73
Dispositions applicables à la zone Ui	83
Dispositions applicables à la zone UL.....	91
Dispositions applicables à la zone Upv	96
Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	101
Titre IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	113
Titre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	125
Titre VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	139
Annexe	143

PREAMBULE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Clair du Rhône est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

En complément du règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et les règles à l'intérieur de chacune des zones.

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

Le règlement des différentes zones est détaillé dans les titres II à V.

Les dispositions à prendre en compte pour assurer la protection du patrimoine sont définies au titre VI.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

COMPOSITION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU est divisée en 3 chapitres :

- **Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Ce chapitre fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Il s'agit notamment des dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) et à la mixité sociale.

- **Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Ce chapitre fixe les règles concernant :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux espaces publics et aux limites séparatives
- les hauteurs de constructions autorisées
- l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions
- la végétalisation, aux espaces libres et aux espaces partagés
- les normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

- **Chapitre 3. Equipement et réseaux**

Ce chapitre fixe les règles de prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement) et les règles de gestion des eaux usées et assainissement, gestion pluviale et maîtrise du ruissellement.

Il fixe également les conditions de desserte par la voirie et les accès.

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

TITRE I .

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

CHAPITRE 1.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Saint Clair du Rhône est concernée par des risques naturels au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

1.1. LE PLAN DE SURFACES SUBMERSIBLES (APPROUVE PAR ARRETE DU 27 AOÛT 1986)

Le territoire est couvert par le Plan de Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône approuvé par arrêté du 27 août 1986. Le PSS vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) et constitue une servitude d'Utilité Publique (SUP).

A Saint Clair du Rhône, les surfaces submersibles sont situées en zone C du PSS, dite de sécurité.

Dans cette zone, les prescriptions issues du décret du 27 août 1986, associées au PSS, doivent être respectées :

- L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible le champ des inondations doit faire l'objet de la déclaration préalable prescrite par l'article 50 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et prévue à l'article 7 du décret du 20 octobre 1937 susvisé, sauf les exceptions énumérées ci-après
- Sont dispensés de déclaration préalable :
 - les clôtures, à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel
 - les cultures annuelles
 - les plantations d'arbres fruitiers, à condition que les files d'arbres soient écartées d'au moins 6 mètres
 - en crête de berge, sous réserve des servitudes imposées dans l'intérêt de la navigation, la plantation, par les riverains, d'une file d'arbres, à condition d'empêcher leur extension par drageons, à l'exclusion des acacias
 - les constructions de bâtiments d'une superficie au plus égale à 10 m² et dont la plus grande dimension n'excède pas 4 mètres
 - les clôtures présentant, dans la section submergée, des parties ajourées ayant une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale, à l'exclusion des murs et des haies
 - les vignes et les plantations d'arbres fruitiers
 - les plantations d'arbres non fruitiers, espacés d'au moins 6 mètres, à la condition que les arbres soient régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus des plus hautes eaux et que le sol, entre les arbres, reste bien dégagé
 - les clôtures, murs, haies et plantations

1.2. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)

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

Saint Clair du Rhône est classée en risque important et fait partie du périmètre du Territoire à Risque Important (TRI) de Vienne où des enjeux spécifiques sont mentionnés.

D'après le porter à connaissance des cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne, la présence d'une digue d'aménagement hydroélectrique de la Compagnie Nationale du Rhône justifie la prise en compte d'une bande de sécurité (ou zone de sur-aléa) derrière cet ouvrage.

Les bandes de sécurité ou zones de sur-aléa sont considérées comme inconstructibles : les prescriptions des zones de risques d'inondation de plaine RI s'appliquent (cf. prescriptions définies au 1.3 ci-après). Lorsque le projet d'aménagement est incompatible avec la présence de la zone de sur-aléa, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme doit être appliqué.

Le tracé des bandes de sur-aléa est reporté sur le plan de zonage des risques, servitudes d'utilité publique et nuisances du PLU (pièce n°4b).

1.3. LA CARTE DES ALEAS NATURELS (JUILLET 2014)

La carte des aléas naturels de la commune de Saint Clair du Rhône a été réalisée en juillet 2014. Les phénomènes répertoriés et étudiés dans la carte des aléas sont :

- Aléa crue rapide des rivières
- Aléa inondation de pied de versant
- Aléa ruissellement de versant
- Aléa glissement de terrain
- Aléa sismique

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

1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. DOMAINE CONCERNE

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

Est considéré comme projet nouveau :

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

ARTICLE 2. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

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

- En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

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

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

ARTICLE 3. DEFINITIONS

Définition des façades exposées

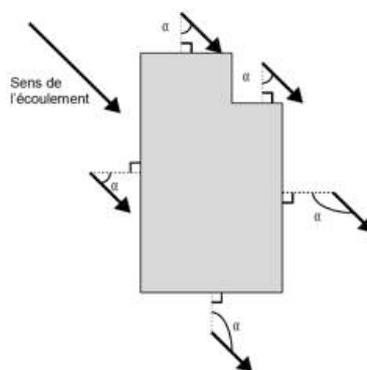
Le présent règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles,...). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$
- Indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

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



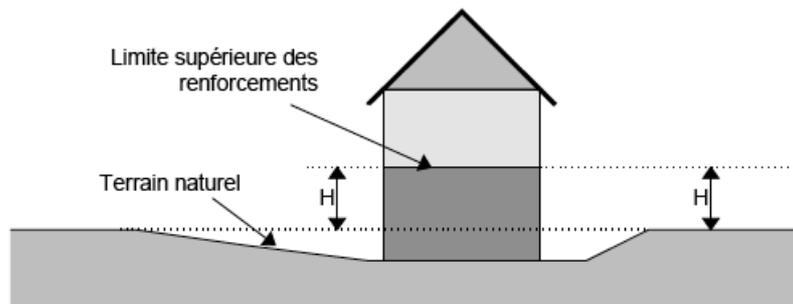
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

DISPOSITIONS GENERALES

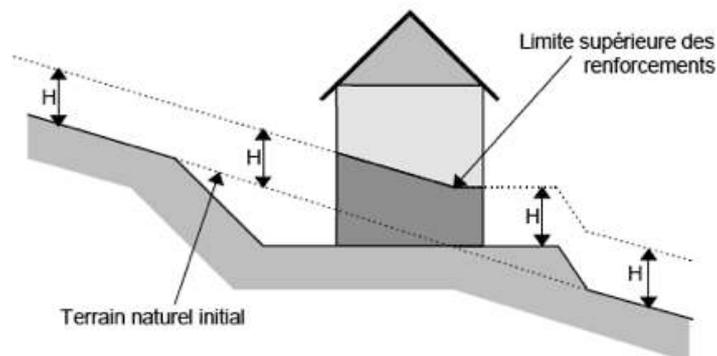
▪ Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles,...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



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

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

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

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

surface de la partie inondable des parcelles utilisées

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

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

■ **ARTICLE 4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES**

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

a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment aménagements internes, traitements de façades, réfection des toitures

b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité

e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

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

f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

■ **ARTICLE 5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES**

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

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

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

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

1.3.2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS NOUVEAUX

▪ CRUES RAPIDES DES RIVIERES

▪ **Zone inconstructible sauf exceptions (RC)**

1) Sont interdits :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2) ci-après, notamment :

- les **remblais** autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2) ci-après
- les **aires de stationnement**
- le **camping caravanage**

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

- **en présence de digue de protection** contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les **exceptions définies aux alinéas a) et f)** de l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
 - les **extensions des installations existantes visées au e)** de l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
- **en l'absence de digue de protection** contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les **exceptions définies à l'article 4 des dispositions générales** respectant les conditions énoncées par cet article
- **les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement** :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau
 - approvisionnement en eau
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
 - défense contre les inondations
 - lutte contre la pollution
 - protection et conservation des eaux souterraines
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les **extensions limitées de constructions existantes** qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- les **clôtures à fils superposés avec poteaux** sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les **espaces verts, les aires de jeux et de sport** et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les **installations sanitaires** nécessaires à ces équipements

3) Prescriptions applicables aux projets admis :

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

▪ **INONDATIONS DE PLAINE**▪ **Zone inconstructible sauf exceptions (RI)**

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

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

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

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les **exceptions définies aux alinéas a) et f)** de l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
 - les **extensions des installations existantes visées au e)** de l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées par cet article
- **en l'absence de digue de protection** contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les **exceptions définies à l'article 4 des dispositions générales** respectant les conditions énoncées par cet article
- **les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement** :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau
 - approvisionnement en eau
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
 - défense contre les inondations
 - lutte contre la pollution
 - protection et conservation des eaux souterraines
 - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les **extensions limitées de constructions existantes** qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- les **clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel**, sans remblaiement

- sous réserve de l'absence de remblaiement, **les espaces verts, les aires de jeux et de sport** et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les **installations sanitaires** nécessaires à ces équipements.
- les **structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe** tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
- les **hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant** sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- les **aménagements et exploitations temporaires** à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

3) Prescriptions applicables aux projets admis :

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

▪ **INONDATIONS DE PIED DE VERSANT**

▪ ***Zone inconstructible sauf exceptions (R')***

1) Sont interdits :

Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2) ci-après, notamment :

- les **remblais** autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2) ci-après
- les **aires de stationnement**
- le **camping caravanage**

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

- **les exceptions définies à l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article**
- **les travaux prévus aux articles L.211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau
 - approvisionnement en eau
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement
 - défense contre les inondations
 - lutte contre la pollution
 - protection et conservation des eaux souterraines
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile

- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes , les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

3) Prescriptions applicables aux projets admis :

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

▪ **Zone constructible sous conditions (bi'1)**

Niveau de la cote de la crue de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel

1) Sont interdits :

- les **affouillements et exhaussements** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- les **changements de destination des locaux existants** situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes
- les **aires de stationnement** dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

2) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1) et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3) ci-après, notamment :

Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

3) Prescriptions à respecter par les projets admis :

- les **hangars agricoles ouverts** seront réalisés sans remblaiement.
- **modifications de bâtiments existants et extensions** de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
- **constructions autres que hangars agricoles ouverts** et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² :
 - surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
 - ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence
- le **RESI**, tel que défini à l'article 3) des dispositions générales, devra être :
 - inférieur ou égal à **0,30** : pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - inférieur ou égal à **0,50** :

- pour les permis groupés R.421-7-1
- pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
- pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
- pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

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

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

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

▪ RUISSELLEMENT SUR VERSANT

▪ **Zone inconstructible sauf exceptions (RV)**

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

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

▪ **Zone constructible sous conditions (bv)**

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

▪ GLISSEMENTS DE TERRAIN

▪ **Zone inconstructible sauf exceptions (RG)**

- **Construction interdite** en dehors des **exceptions** définies par l'article 4 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article

- **Affouillement et exhaussement interdits** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant
- **Camping caravanage interdit**
- **Zone constructible sous conditions (bg)**
 - **Construction autorisée** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
 - **Affouillement et exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

1.3.3. LE RISQUE SISMIQUE

La commune de Saint Clair du Rhône est située en zone de sismicité 3 modérée, au vu du décret n°2010.1255 du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5. La catégorie dite « à risque normal » comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie IV, définie à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement, pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

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

CHAPITRE 2.

PROTECTION CONTRE LES RISQUES INDUSTRIELS/TECHNOLOGIQUES

2.1. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Saint Clair du Rhône, prescrit par arrêté préfectoral du 09/02/2012 concernant les établissements ADISSEO et TOURMALINE.

Pour chaque niveau d'aléa défini, des mesures d'urbanisme doivent être respectées (les mesures physiques sur le bâti ne sont pas rappelées ici). À défaut de document plus récent et uniquement jusqu'à l'annexion au PLU du PPRT approuvé sous la forme de servitudes d'utilité publique, les règles à prendre en compte sont celles issues du Porter à Connaissance du Préfet de l'Isère de janvier 2017 :

- **Zone d'aléas faibles (Fai) toxiques et thermiques** : pas de restriction d'urbanisme ni de prescriptions ; recommandations de protection
- **Zone d'aléas moyens (M) toxiques et faibles (Fai) de surpression** :
 - Construction possible sous conditions avec mise en œuvre des prescriptions techniques
 - Interdiction des ERP difficilement évacuables
- **Zone d'aléas moyens + (M+) :**
 - Sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, possibilité de :
 - Constructions d'infrastructures de transport autorisées uniquement pour les fonctions de desserte de la zone
 - Extensions liées à l'activité à l'origine du risque ou nouvelles installations ICPE autorisées uniquement sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions techniques
 - Quelques constructions possibles sous réserve de remplir une des deux conditions suivantes :
 - Aménagements de constructions existantes non destinées à accueillir de nouvelles populations
 - Constructions, en faible densité, des dents creuses. Les constructions à vocation d'habitation sont interdites dans la zone M+ jusqu'à annexion du PPRT approuvé au PLU en tant que servitudes d'utilité publique
 - Interdiction :
 - Des ERP
 - Des opérations d'ensemble
- **Zone d'aléas forts + (F+) :** principe d'interdiction, sauf exceptions ci-après et sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :
 - Constructions d'infrastructures de transport autorisées uniquement pour les fonctions de desserte de la zone
 - Extensions liées à l'activité à l'origine du risque ou nouvelles installations ICPE autorisées uniquement sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions techniques
- **Zone d'aléas très forts + et très forts (TF+/TF) :**
 - Principe d'interdiction stricte
 - Extensions liées à l'activité à l'origine du risque autorisées uniquement sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions techniques

2.2. LE RISQUE NUCLEAIRE

Le Sud de la commune est concerné par la zone d'effets des accidents à cinétique rapide d'un rayon de 2 km centré sur chacun des deux réacteurs du Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) Saint-Alban/Saint-Maurice.

L'avis de l'ASN doit être sollicité sur tous les projets situés dans la zone de danger du CNPE de Saint-Alban/Saint-Maurice.

Dans cette zone, les projets ne doivent pas entraver la bonne mise en œuvre des mesures de protection en cas d'accident (mise à l'abri rapide, évacuation et/ou prise de comprimés d'iode). La maîtrise de l'urbanisation dans la zone des dangers immédiats autour des installations nucléaires de base vise à limiter la densification significative de la population et de l'installation d'établissements sensibles ou importants qui rendraient impossible la mise en œuvre du Plan Particulier d'Intervention.

Les dispositions pratiques dans cette zone consistent à :

- s'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger des accidents à cinétique rapide puissent se mettre rapidement à l'abri
- limiter la densification de l'urbanisation afin de permettre l'évacuation des personnes par leurs propres moyens
- limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention

Les dispositions pratiques proposées par l'ASN pour atteindre les objectifs de protection des populations sont les suivants :

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels)
- Les établissements recevant du public (ERP) ne doivent pas avoir une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes
- Les projets introduisant des personnes vulnérables (hospices, maisons de retraites, crèches, etc.) sont à éviter
- Les constructions à usage de bureaux ou artisanales sont dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous leurs occupants
- Les accès et voiries permettent une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voie sans issue notamment)
- Les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court
- Les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liées à la fréquentation du site sont à éviter
- Les constructions légères de plein air, les terrains de camping et de caravanning sont à éviter
- Les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter
- Les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter

En outre, pour un lotissement, le pétitionnaire doit démontrer que son projet ne remet pas en cause l'évacuation rapide des populations du fait de la densification qu'il apporte dans la zone des dangers immédiats.

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

La commune de Saint Clair du Rhône est traversée par :

- La ligne 63 kV CLONAS-ST CLAIR
- La ligne 63 kV GAMPALOU-P-ST CLAIR
- La ligne 63 kV ST CLAIR-VAUGRIS (S.N.C.F.)

L'implantation des lignes très haute tension figure sur le plan de zonage du PLU.

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages ou pour toute demande de coupe et abattage d'arbres ou taillis, il convient de consulter l'exploitant du réseau afin de vérifier la compatibilité des projets de construction et des travaux au voisinage de ses ouvrages, en référence aux prescriptions de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributeurs d'énergie électrique.

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

2.4. LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de Saint Clair du Rhône est concernée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses.

▪ Ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz

Le territoire de la commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression (ouvrages traversant la commune ou dont les zones d'effets atteignent la commune), exploitées par la société GRTgaz :

- Mions – Saint-Sorlin – Le Péage (DN 100 – PMS 67,7 bar)
- Alimentation St-Clair-du-Rhône DP (DN 100 – PMS 67,7 bar)
- Alimentation St-Clair-du-Rhône CI (DN 100 – PMS 67,7 bar)
- Alimentation St-Clair-du-Rhône CI (DN 150 – PMS 67,7 bar)
- Installations annexes :
 - Saint Clair du Rhône CI CASPER G.I.E
 - Saint Clair du Rhône DP

▪ LES BANDES DE SERVITUDES FORTES ET FAIBLES

Des bandes de servitudes fortes sont associées aux ouvrages présents (hors installations annexes) :

- Pour l'ouvrage Mions – Saint-Sorlin – Le Péage (DN 100) : bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de **4 m de largeur totale** (2 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
- Pour les ouvrages Alimentation St-Clair-du-Rhône DP (DN 100), Alimentation St-Clair-du-Rhône CI (DN 100) et Alimentation St-Clair-du-Rhône CI (DN 150) : bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de **4 m de largeur totale**

Dans ces bandes de servitudes fortes (zone non aedificandi et non sylvandi) :

- GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires
- Les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite

Dans une bande appelée « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

▪ **LES BANDES DE SERVITUDES SUP 1, SUP 2 ET SUP 3**

Certains secteurs de la commune sont situés dans les zones d'effets SUP 1, 2 ou 3, générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent la commune ou dont les zones d'effets atteignent la commune ainsi que par les installations annexes.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel haute pression, dans les bandes de servitudes, doivent a minima être mises en œuvre les dispositions suivantes :

- **Dans la bande de servitude SUP1**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :

- Conformément à l'article R.555-45 du Code de l'Environnement, le Maire doit informer le transporteur de tout permis de construire, de certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) ou de permis d'aménager délivré dans la zone d'effets
- Le Maire doit également informer le transporteur de tout projet nouveau d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire
- La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 05 mars 2014 susvisé
- Dans le cas de Déclaration de Travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) pour tout projet d'aménagement à proximité de la canalisation de gaz naturel, la réglementation anti-endommagement impose la consultation du Guichet Unique des réseaux, à l'adresse :

GRTgaz

Pôle Exploitation Rhône Méditerranée

Equipe Travaux Tiers et Urbanisme

33 rue Pétrequin – BP 6407

69 413 LYON CEDEX 06

Tel. : 04.78.65.59.59

Téléservice : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

- **Dans la bande de servitude SUP2**, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :

- L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite

- Dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :

- L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite

NOM CANALISATION	DIAMETRE NOMINAL	PRESSION MAXIMALE EN SERVICE (BAR)	ZONE SUP 1	ZONE SUP 2	ZONE SUP 3
MIONS – ST SORLIN – LE PEAGE	100	67,7	25 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
ALIMENTATION ST-CLAIR-DU-RHONE DP	100	67,7	25 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
ALIMENTATION ST-CLAIR-DU-RHONE CI	100	67,7	25 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
ALIMENTATION ST-CLAIR-DU-RHONE CI	150	67,7	45 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

NOM INSTALLATION ANNEXE	ZONE SUP 1	ZONE SUP 2	ZONE SUP 3
SAINT CLAIR DU RHONE CASPER G.I.E	35 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
SAINT CLAIR DU RHONE DP	35 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	6 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

▪ **Canalisation hors service de gaz Branchement ACER DN 70, exploité par la société GRTgaz**

L'ouvrage « Branchement ACER » DN 70 » a été définitivement mis à l'arrêt.

Il ne génère plus de contrainte d'urbanisation au titre de l'arrêté du 05 mars 2014 mais nécessite toujours une demande de renseignement et une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au Décret 91-1147. Pour tout projet d'aménagement à proximité de cet ouvrage, il est nécessaire de consulter le Guichet Unique des réseaux.

Par ailleurs, une bande de servitude de libre passage (non constructible et non plantable) de **4 m de largeur totale** doit être respectée.

▪ **Canalisation de transport de propylène, exploitée par la société TRANSUGIL PROPYLENE (DUP du 26/02/1971)**

Cette canalisation est susceptible, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Des bandes de servitudes doivent être respectées aux abords de la canalisation :

- Bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi : 5 m (Loi n°65-498 du 12 juin 1965 articles 2 et 3 ; décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17)
- Bande de terrain de 10 m de large pour les servitudes de passage (décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17 et arrêté ministériel du 1^{er} juin 1971 d'approbation des caractéristiques de l'ouvrage)
- Bande de terrain de 10 m de large non plantandi dans les zones forestières (décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17)

De plus, en application de la circulaire du 04 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses et UNIQUEMENT JUSQU'À ANNEXION AU PLU DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE INSTAURÉES PAR ARRÊTÉ PREFERCTORAL LIÉES À CET OUVRAGE, si le maire envisage de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, il devra prendre a minima les dispositions suivantes :

- **Dans la zone de dangers graves** pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL) :
 - le maire doit informer le transporteur des projets de constructions le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie de l'emplacement de la canalisation (« scénario réduit ») en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant
 - pour les projets de création ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) ou d'immeuble de grande hauteur (IGH), doit être établie préalablement au dépôt de permis de construire une analyse de compatibilité prévue par l'article R.555-30b du Code de l'Environnement
 - la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, la construction ou l'extension de bâtiments de grande hauteur, sont proscrites (périmètre pouvant être restreint en cas de mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées)
- **Dans la zone de dangers très graves** pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) : la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite (périmètre restreint en cas de mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées)

	ZONE DES PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL)	ZONE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)
CANALISATION DE TRANSPORT DE PROPYLENE	150 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation) ou 30 m en cas de mise en place d'une barrière physique de protection	120 m (de part et d'autre de l'axe de la canalisation) ou 25 m en cas de mise en place d'une barrière physique de protection

IMPORTANT : CES DISPOSITIONS LIÉES À LA CANALISATION DE TRANSPORT DE PROPYLENE S'APPLIQUENT JUSQU'À L'ANNEXION AU PLU DE LA SUP INSTAURÉE PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

- **Canalisation de transport d'aldéhyde méthylthiopropionique (AMTP), exploitée par la société ADISSEO France SAS (DUP du 18/10/1965)**

Les risques présentés par cette canalisation n'imposent pas, sur le plan de l'urbanisation, de prévoir une zone de vigilance à ces abords.

CHAPITRE 3.

PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE SAISINE ARCHEOLOGIQUE

Sur la commune de Saint Clair du Rhône, 10 zones géographiques sont identifiées par l'arrêté du Préfet de Région n°04-152 du 01 avril 2004, car pouvant abriter des éléments du patrimoine archéologique. Elles sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

Dans ces zones, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou travaux divers devront être transmis aux services de la Préfecture de Région afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme, pourra être subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Lorsque celles-ci sont prescrites, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

CHAPITRE 4.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES LE LONG DES VOIES DE CIRCULATION ET DE CHEMIN DE FER

LE BRUIT : LES CONDITIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

L'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011, relatif au classement sonore des voies en Isère, impose aux nouveaux logements de répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté. Sur la commune de Saint Clair du Rhône, les secteurs concernés sont :

- Le long de la RD4 :
 - Sur le tronçon D4-10 (du PR 18.969 à 16.840), de catégorie 4 : la zone affectée s'étend sur 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
 - Sur le tronçon D4-11 (du PR 22.800 au PR 18.969), de catégorie 3 : la zone affectée s'étend sur 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
 - Sur le tronçon D4-9 (du PR 16.400 au PR 16.840), de catégorie 4 : la zone affectée s'étend sur 30 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée
- Le long de la ligne de chemin de fer (ligne 830 000), de catégorie 1, la zone affectée s'étend sur 300 m de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie

CHAPITRE 5.

DESTINATIONS ET DEFINITIONS

LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions sont définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes (R.151-28) :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. *Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes*
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. *Elle comprend notamment les maisons forestières et les scieries*

- Pour la destination « habitation » :

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». *La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme)*
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. *Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, EHPAD, les résidences hôtelières à vocation sociale, les centres d'hébergement d'urgence et les résidences autonomie*

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. *Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou*

DISPOSITIONS GENERALES

organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs,...

- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement
 - La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (ex : enseigne METRO, grossistes,...)
 - La sous-destination « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa,...
 - La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b° du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts. Elle recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, ... ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs
 - La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
- **Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**
- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
 - La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
 - La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
 - La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
 - La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public

- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. *Elle comprend notamment les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...)*
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. *Elle inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données*
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. *Elle comprend notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale*
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Constitue un changement de destination, le passage d'une destination à une autre. Le passage d'une sous-destination à une autre sous-destination, au sein d'une même destination, ne constitue pas un changement de destination.

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

TITRE II.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien de la commune : elle regroupe les parties agglomérées les plus denses du territoire, dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

La zone Ua est :

- **entièrement située en zone d'aléas faibles (Fai) du PPRT.**
- **partiellement exposée à des risques naturels de ruissellement sur versant** : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)

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

CHAPITRE UA1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières, à l'exception de celles admises sous conditions
- Les commerces de gros
- Les entrepôts à usage autre qu'artisanal
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale
- Les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- L'extension limitée des exploitations agricoles existantes à date d'approbation du PLU
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Pour les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel », les projets nouveaux doivent répondre aux dispositions prévues dans l'orientation. Le champ d'application couvre les projets portant sur une ou plusieurs parcelles contigües, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU, situés hors zones de risques technologiques ou en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT. Sont exclus du champ d'application de l'orientation les tènements situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT, rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels et/ou situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène

ARTICLE UA1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**MIXITE FONCTIONNELLE**

Sur les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Optimisation du foncier résiduel », le programme de construction doit réserver au minimum 80% de la surface de plancher des nouvelles constructions à du logement.

MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Les dispositions suivantes concernent les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction comprenant 8 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au minimum 40% des logements de l'opération (arrondi à l'unité supérieure).

CHAPITRE UA2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UA2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture
- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions est la hauteur moyenne des constructions avoisinantes

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Tout bâtiment doit être implanté soit :

- à l'alignement des voies
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour la reconstruction ou la réhabilitation d'une construction implantée à l'alignement des voies, le maintien de cet alignement peut être imposé
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

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

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la construction de tout nouveau bâtiment, à l'exception des annexes à l'habitation de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines, que ces constructions soient réalisées sur une même unité foncière ou sur des unités foncières issues d'une division parcellaire. Dans ce dernier cas, les distances à prendre en compte doivent respecter la situation à date d'approbation du PLU.

▪ **DISPOSITION GENERALE**

Pour tout nouveau bâtiment, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et la construction la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 4 m, peut être imposée.

ARTICLE UA2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

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

▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

▪ Les volumes

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

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

Les devantures des surfaces artisanales, commerciales ou de services ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples. Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à 4 pans sont admises uniquement pour les bâtiments présentant un volume assez important : en R+1 minimum et avec une longueur de l'arrête faitière d'au moins 3 mètres. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction et notamment lorsqu'elles sont végétalisées, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs de

couverture autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse, proches des couleurs des toits du centre village. Les annexes de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition. Pour les extensions des constructions existantes ou les travaux de rénovation, les toitures doivent présenter une homogénéité de traitement avec le bâtiment existant.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- En bordure de voie : les clôtures seront constituées soit :
 - d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m
 - d'un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière). L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximale de 1,80 m. Il peut être accompagné d'une haie vive d'essences locales
 - afin d'assurer une continuité urbaine, en prolongement d'une façade de bâtiment principal ou d'un mur de clôture, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein. Leur hauteur est limitée à 2 m. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que l'élément de référence existant et posséder une couverture inclinée de façon à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur le fond du pétitionnaire
- Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (grillage simple, mur plein, mur bahut avec dispositif à claire-voie,...)

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

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

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

La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

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

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

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

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

▪ **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... La réalisation d'enduit gratté fin est conseillée
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges),...). Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite.

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galet doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

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

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques. Une liste d'essences est fournie en annexe.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

ARTICLE UA2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le tènement foncier support du

permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

▪ **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, des aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des visiteurs, à hauteur de 1 place par tranche de 5 logements (arrondi à l'unité).

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes sans création de logement, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur de 1 place de stationnement minimum par logement.

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes avec création de logement(s), il est exigé 2 places de stationnement par nouveau logement.

▪ **POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

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

▪ **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE UA3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

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

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UA3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Aucun rejet d'eaux usées ne peut être réalisé dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation autour de la RD 4 et en pied de coteau.

La zone Ub est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Terre de Join » (pièce n°3 du PLU).

La zone Ub :

- **est couverte par les zones d'aléas moyens + (M+), moyens (M) et faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **est partiellement exposée à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1) et zone inconstructible sauf exceptions (RI')
 - Zone C dite de sécurité du Plan de Surfaces Submersibles

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Comprend des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE Ub1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ub1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les entrepôts à usage autre qu'artisanal
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale
- Les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Pour les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel », les projets nouveaux doivent répondre aux dispositions prévues dans l'orientation. Le champ d'application couvre les projets portant sur une ou plusieurs parcelles contiguës, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU, situés hors zones de risques technologiques ou en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT. Sont exclus du champ d'application de l'orientation les tènements situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT, rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels et/ou situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène

ARTICLE UB1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE FONCTIONNELLE

- Pour renforcer la mixité des fonctions, le changement de destination vers de l'habitat des rez-de-chaussée commerciaux ou de service, repérés sur le plan de zonage du PLU par un linéaire de protection de la diversité commerciale est interdit, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Sur les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Optimisation du foncier résiduel », le programme de construction doit réserver au minimum 80% de la surface de plancher des nouvelles constructions à du logement

MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Les dispositions suivantes concernent les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction comprenant 8 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au minimum 40% des logements de l'opération (arrondi à l'unité supérieure).

CHAPITRE Ub2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ub2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

▪ **DISPOSITION GENERALE**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillies et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

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

- Lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté en limite séparative, que celui-ci soit situé ou non sur le tènement de projet
- Pour les bâtiments édifiés simultanément de part et d'autre de la limite séparative
- Pour les bâtiments ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toiture sur ladite limite

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

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

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la construction de tout nouveau bâtiment, à l'exception des annexes à l'habitation de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines, que ces constructions soient réalisées sur une même unité foncière ou sur des unités foncières issues d'une division parcellaire. Dans ce dernier cas, les distances à prendre en compte doivent respecter la situation à date d'approbation du PLU.

▪ **DISPOSITION GENERALE**

Pour tout nouveau bâtiment, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et la construction la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 4 m, peut être imposée.

ARTICLE UB2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

▪ **Implantation dans son environnement bâti**

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

▪ **Implantation des constructions dans le terrain**

La construction doit être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

▪ **Les volumes**

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

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

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

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

Les devantures des surfaces artisanales, commerciales ou de services ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à 4 pans sont admises uniquement pour les bâtiments présentant un volume assez important : en R+1 minimum et avec une longueur de l'arrête faitière d'au moins 3 mètres. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs de couverture autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse. Les annexes de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition. Pour les extensions des constructions existantes ou les travaux de rénovation, les toitures doivent présenter une homogénéité de traitement avec le bâtiment existant.

▪ Les clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- En bordure de voie : les clôtures seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m
- d'un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière). L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximale de 1,80 m. Il peut être accompagné d'une haie vive d'essences locales
- afin d'assurer une continuité urbaine, en prolongement d'une façade de bâtiment principal ou d'un mur de clôture, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein. Leur hauteur est limitée à 2 m. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que l'élément de référence existant et posséder une couverture inclinée de façon à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur le fond du pétitionnaire

- Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (grillage simple, mur plein, mur bahut avec dispositif à claire-voie,...)

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

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

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

La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

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

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

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

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

▪ **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... La réalisation d'enduit gratté fin est conseillée
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges),...). Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galet doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ub2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

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

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques. Une liste d'essences est fournie en annexe.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

ARTICLE Ub2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

■ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, des aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des visiteurs, à hauteur de 1 place par tranche de 5 logements (arrondi à l'unité).

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes sans création de logement, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur de 1 place de stationnement minimum par logement.

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes avec création de logement(s), il est exigé 2 places de stationnement par nouveau logement.

■ POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

▪ **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE UB3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

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

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE Ub3.2. **DESERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1. **EAU POTABLE**

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

3.2.2. **ENERGIE / ELECTRICITE**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. **EAUX USEES / ASSAINISSEMENT**

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Aucun rejet d'eaux usées ne peut être réalisé dans le réseau d'eaux pluviales.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.4. **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat, sur les coteaux, à Varambon, à Glay et à Prailles.

La zone Uc comprend :

- **Des secteurs situés dans la zone d'aléas faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1)
 - Risques de crues rapides des rivières : zone inconstructible sauf exceptions (RC)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE Uc1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Uc1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail
- Les établissements de restauration
- Les commerces de gros
- Les entrepôts à usage autre qu'artisanal
- Les établissements d'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone
- Dans le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignes » à Glay, uniquement les constructions, aménagements et installations respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3)
- Pour les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel », les projets nouveaux doivent répondre aux dispositions prévues dans l'orientation. Le champ d'application couvre les projets portant sur une ou plusieurs parcelles contiguës, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU, situés hors zones de risques technologiques ou en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT. Sont exclus du champ d'application de l'orientation les tènements situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT, rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels et/ou situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE Uc1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE FONCTIONNELLE

Sur les tènements concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Optimisation du foncier résiduel », le programme de construction doit réserver au minimum 80% de la surface de plancher des nouvelles constructions à du logement.

MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations de constructions à usage d'habitation comprenant 8 logements ou plus doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité).

CHAPITRE Uc2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uc2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

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

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

▪ DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout de toiture.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ CHAMP D'APPLICATION

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier

- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

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

- Lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté en limite séparative, que celui-ci soit situé ou non sur le tènement de projet
- Pour les bâtiments édifiés simultanément de part et d'autre de la limite séparative
- Pour les bâtiments ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toiture sur ladite limite

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

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

CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la construction de tout nouveau bâtiment, à l'exception des annexes à l'habitation de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines, que ces constructions soient réalisées sur une même unité foncière ou sur des unités foncières issues d'une division parcellaire. Dans ce dernier cas, les distances à prendre en compte doivent respecter la situation à date d'approbation du PLU.

DISPOSITION GENERALE

Pour tout nouveau bâtiment, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et la construction la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 4 m, peut être imposée.

ARTICLE Uc2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation dans son environnement bâti

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

Implantation des constructions dans le terrain

La construction doit être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Les volumes

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

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

Les devantures des surfaces artisanales, commerciales ou de services ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à 4 pans sont admises uniquement pour les bâtiments présentant un volume assez important : en R+1 minimum et avec une longueur de l'arrête faitière d'au moins 3 mètres. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs de couverture autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse. Les annexes de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition. Pour les extensions des constructions existantes ou les travaux de rénovation, les toitures doivent présenter une homogénéité de traitement avec le bâtiment existant.

▪ Les clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- En bordure de voie : les clôtures seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m
- d'un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière). L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximale de 1,80 m. Il peut être accompagné d'une haie vive d'essences locales
- afin d'assurer une continuité urbaine, en prolongement d'une façade de bâtiment principal ou d'un mur de clôture, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein. Leur hauteur est limitée à 2 m. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que l'élément de référence existant et posséder une couverture inclinée de façon à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur le fond du pétitionnaire

- Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (grillage simple, mur plein, mur bahut avec dispositif à claire-voie,...)

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

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

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

La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

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

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

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

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

- **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

- **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... La réalisation d'enduit gratté fin est conseillée
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges),...). Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite

- **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galet doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Uc2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

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

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques. Une liste d'essences est fournie en annexe.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés) sont interdites.

ARTICLE Uc2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

■ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, des aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des visiteurs, à hauteur de 1 place par tranche de 5 logements (arrondi à l'unité).

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes sans création de logement, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement.

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes avec création de logement(s), il est exigé 2 places de stationnement par nouveau logement.

■ POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

■ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE Uc3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Uc3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité
- Les accès aux terres agricoles repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme sont à maintenir

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UC3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Aucun rejet d'eaux usées ne peut être réalisé dans le réseau d'eaux pluviales.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation, à dominante d'habitat pavillonnaire, sur les Hauts de Saint Clair du Rhône (Combe de Mars, Mordant, la Croix Berger et Peyron).

La zone Ud comprend :

- **Des secteurs situés dans les zones d'aléas faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE Ud1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ud1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui

en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail
- Les établissements de restauration
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les entrepôts à usage autre qu'artisanal
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

ARTICLE Ud1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE Ud2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ud2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,20.

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

▪ **DISPOSITION GENERALE**

La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout de toiture.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

- Lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté en limite séparative, que celui-ci soit situé ou non sur le tènement de projet
- Pour les bâtiments édifiés simultanément de part et d'autre de la limite séparative
- Pour les bâtiments ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toiture sur ladite limite

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

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

CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent pour la construction de tout nouveau bâtiment, à l'exception des annexes à l'habitation de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines, que ces constructions soient réalisées sur une même unité foncière ou sur des unités foncières issues d'une division parcellaire. Dans ce dernier cas, les distances à prendre en compte doivent respecter la situation à date d'approbation du PLU.

DISPOSITION GENERALE

Pour tout nouveau bâtiment, une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et la construction la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 4 m, peut être imposée.

ARTICLE UD2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation dans son environnement bâti

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

Implantation des constructions dans le terrain

La construction doit être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

▪ Les volumes

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

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

Les devantures des surfaces artisanales, commerciales ou de services ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples. Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à 4 pans sont admises uniquement pour les bâtiments présentant un volume assez important : en R+1 minimum et avec une longueur de l'arrête faitière d'au moins 3 mètres. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs de couverture autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse. Les annexes

de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition. Pour les extensions des constructions existantes ou les travaux de rénovation, les toitures doivent présenter une homogénéité de traitement avec le bâtiment existant.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- En bordure de voie : les clôtures seront constituées soit :
 - d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m
 - d'un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière). L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximale de 1,80 m. Il peut être accompagné d'une haie vive d'essences locales
 - afin d'assurer une continuité urbaine, en prolongement d'une façade de bâtiment principal ou d'un mur de clôture, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein. Leur hauteur est limitée à 2 m. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que l'élément de référence existant et posséder une couverture inclinée de façon à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur le fond du pétitionnaire
- Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (grillage simple, mur plein, mur bahut avec dispositif à claire-voie,...)

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

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

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

La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

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

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

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

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

▪ **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... La réalisation d'enduit gratté fin est conseillée

- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges),...). Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galet doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ud2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

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

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques. Une liste d'essences est fournie en annexe.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

ARTICLE Ud2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

■ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, des aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des visiteurs, à hauteur de 1 place par tranche de 5 logements (arrondi à l'unité).

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes sans création de logement, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement.

Pour la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes avec création de logement(s), il est exigé 2 places de stationnement par nouveau logement.

■ POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

■ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE Ud3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ud3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

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

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UD3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

L'assainissement non collectif est autorisé dans les zones non desservies par le réseau d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Règlement Général d'Assainissement.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Aucun rejet d'eaux usées ne peut être réalisé dans le réseau d'eaux pluviales.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation économique, hors zone industrielle Ui.

Elle comprend :

- trois secteurs Uec, dans lequel les commerces et les activités de services sont réglementés (Uec1, Uec2 et Uec3)
- un secteur Uea dans lequel les entrepôts sont autorisés

La zone Ue comporte :

- **Des secteurs situés en zones d'aléas moyens + (M+), moyens (M) et faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1) et zone inconstructible sauf exceptions (RI')

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE UE1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

▪ **DANS TOUTE LA ZONE UE (HORS SECTEURS UEC1, 2, 3 ET UEA) :**

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les loges de gardien
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception des halls d'exposition et de vente admis sous conditions
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

▪ **UNIQUEMENT DANS LES SECTEURS UEC (1, 2 ET 3) :**

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les loges de gardien
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les restaurants, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Le commerce de gros, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de ceux admis sous conditions
- L'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les cinémas, à l'exception de ceux admis sous conditions
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs

- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- **UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR UEA :**
 - Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
 - Les habitations
 - Les loges de gardien
 - L'industrie
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
 - Les commerce et activités de services
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- **EN DEHORS DES SECTEURS UEC ET DU SECTEUR UEA :**
 - les halls de vente et d'exposition directement liés aux activités implantées dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment principal d'activités
 - les établissements de restauration, à condition d'être liés aux activités implantées dans la zone
- **UNIQUEMENT, DANS LE SECTEUR UEC1 :**
 - Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail compris entre 300 et 1 500 m² de surface de vente
 - Les restaurants
 - Le commerce de gros
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
- **UNIQUEMENT, DANS LE SECTEUR UEC2 :**
 - Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- **UNIQUEMENT, DANS LE SECTEUR UEC3 :**
 - Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 300 m² de surface de vente
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- **UNIQUEMENT, DANS LE SECTEUR UEA :**
 - Les entrepôts

ARTICLE Ue1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE Ue2.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE Ue2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout de toiture.

DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

DISPOSITIONS GENERALES

Le bâtiment à construire peut être implanté sur limite parcellaire, à condition que les dispositions de sécurité soient réunies pour permettre notamment le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être aménagé. Il doit mesurer 4 m de largeur au minimum.

ARTICLE UE2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation des constructions dans le site

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

▪ Les volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle (pas de décrochés multiples de façade ou de toiture,...).

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au-delà de 25 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire les matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes
- des planter des essences végétales à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit

▪ Les façades

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, doivent présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Les murs séparatifs ou aveugles doivent présenter le même aspect que les murs de façade.

Doivent être recouverts, sans délai, tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction ou si elle se justifie techniquement par rapport à la nature de l'activité.

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

Les teintes des façades doivent être mates, plutôt sombres et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. Le blanc est interdit.

▪ Les toitures

Les couleurs doivent être mates et en harmonie avec la façade et le site. Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... ne doit apparaître en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

▪ Les abords

Les aires de stockage doivent être disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie.

L'espace en front de voie doit être traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

▪ Les enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité peut accueillir une enseigne pour constituer la signature de l'activité. Cette enseigne doit apparaître comme un élément à part entière de l'architecture ; elle ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Les caissons lumineux, les lasers, les panneaux publicitaires, les mats et les pré-enseignes sont interdits.

▪ Les clôtures

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m sur voie et 2 m sur limites séparatives. Elles doivent être constituées par des grilles ou grillages simples ou par une murette de 0,60 m de hauteur maximum, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre.

Il convient d'éviter toute multiplication de dispositifs disparates.

Les clôtures doivent s'intégrer au mieux au site par l'usage de teintes discrètes (gris, gris-beige, grège,...). Le blanc et les teintes claires sont proscrits.

Des clôtures différentes peuvent être admises lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (sécurité,...). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

▪ **Les portails des constructions à usage d'activités**

L'aspect des portails doit être simple et discret.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. La hauteur maximum est de 2 m.

La conception du portail et de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne).

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

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

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

▪ **DISPOSITION PARTICULIERE**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% du terrain d'assiette des constructions.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre par tranche de 50 m² de surface, déduction faite des arbres existants conservés. Les arbres doivent être plantés à un minimum de 3 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

Les aires de stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

ARTICLE UE2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

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

Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE UE3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UE3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui correspond à la zone industrielle située le long du Rhône, à l'Ouest de la voie de chemin de fer.

La zone Ui comporte :

- **Des secteurs situés en zones d'aléas très forts + (TF+), très forts (TF), forts + (F+), moyens + (M+), moyens (M) et faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1) et zone inconstructible sauf exceptions (RI')
 - Zone C dite de sécurité du Plan de Surfaces Submersibles
 - Zone de sur-aléa inconstructible du Plan de Gestion du Risque Inondation

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme

- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE Ui1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ui1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

SONT INTERDITS :

- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail
- Les établissements de restauration
- Les commerces de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

ARTICLE U1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE U2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1.1. EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

- **DISPOSITION GENERALE**

La hauteur des constructions est limitée à 20 m à l'égout de toiture.

DISPOSITION PARTICULIERE

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

DISPOSITION GENERALE

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

DISPOSITION GENERALE

Le bâtiment à construire peut être implanté sur limite parcellaire, à condition que les dispositions de sécurité soient réunies pour permettre notamment le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

DISPOSITION PARTICULIERE

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit être aménagé. Il doit mesurer 4 m de largeur au minimum.

ARTICLE U12.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation des constructions dans le site

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

Les volumes

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle (pas de décrochés multiples de façade ou de toiture,...).

Pour atténuer l'effet de masse des grands volumes (au-delà de 25 m de linéaire environ), il est préconisé :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (proscrire les matériaux contrastant en terme de couleur ou de texture pour le traitement des angles et des rives de toit en particulier)
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, l'utilisation de plusieurs matériaux, de fractionner les volumes
- des planter des essences végétales à proximité et au pied d'un bâtiment de grand gabarit

Les façades

Toutes les façades des constructions, même non visibles depuis le domaine public, doivent présenter un traitement qualitatif et soigné, pour concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Les murs séparatifs ou aveugles doivent présenter le même aspect que les murs de façade.

Doivent être recouverts, sans délai, tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,... En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi de matériaux bruts n'est autorisé que si leur mise en œuvre participe à la qualité architecturale de la construction ou si elle se justifie techniquement par rapport à la nature de l'activité.

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

Les teintes des façades doivent être mates, plutôt sombres et non réfléchissantes. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, trop vives ou brillantes. Le blanc est interdit.

Les toitures

Les couleurs doivent être mates et en harmonie avec la façade et le site. Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... ne doit apparaître en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

- **Les abords**

Les aires de stockage doivent être disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie.

L'espace en front de voie doit être traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

- **Les enseignes**

Sur chaque construction, seul un espace limité peut accueillir une enseigne pour constituer la signature de l'activité. Cette enseigne doit apparaître comme un élément à part entière de l'architecture ; elle ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Les caissons lumineux, les lasers, les panneaux publicitaires, les mats et les pré-enseignes sont interdits.

- **Les clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m sur voie et 2 m sur limites séparatives. Elles doivent être constituées par des grilles ou grillages simples ou par une murette de 0,60 m de hauteur maximum, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie champêtre.

Il convient d'éviter toute multiplication de dispositifs disparates.

Les clôtures doivent s'intégrer au mieux au site par l'usage de teintes discrètes (gris, gris-beige, grège,...). Le blanc et les teintes claires sont proscrits.

Des clôtures différentes peuvent être admises lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (sécurité,...). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

- **Les portails des constructions à usage d'activités**

L'aspect des portails doit être simple et discret.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. La hauteur maximum est de 2 m.

La conception du portail et de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne).

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

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

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

- **DISPOSITION PARTICULIERE**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ui2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% du terrain d'assiette des constructions.

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre par tranche de 50 m² de surface, déduction faite des arbres existants conservés. Les arbres doivent être plantés à un minimum de 3 m des limites parcellaires.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

Les aires de stockage doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des **pelouses sèches** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au maintien de l'habitat naturel, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements sont interdites.

Ces prescriptions ne sont cependant pas applicables à l'entretien normal réalisé par le concessionnaire du fleuve Rhône sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession, en application du Décret n°2015-526 du 12 mai 2015, relatif aux règles applicables aux ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations et aux règles de sûreté des ouvrages hydrauliques, dans le respect du Code de l'Environnement.

ARTICLE Ui2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

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

Ces aires de stationnement ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules : elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE U13. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U13.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE U13.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL correspond à la zone d'équipements sportifs et de loisirs de Varambon.

La zone UL comporte :

- **Des secteurs exposés à des risques naturels** de crue glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG).

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE UL1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UL1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations autres que celles soumises à conditions
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (industrie, entrepôt, bureau et centre de congrès)
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs

- Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage d'habitation uniquement de type loge de gardien
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif : aires de jeux, équipements et installations sportives et récréatives...

ARTICLE UL1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE UL2.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

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

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UL2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

Toute construction et tout aménagement doit être conçus et implantés de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

ARTICLE UL2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

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

Pour toutes les constructions ou aménagements recevant du public ou des emplois doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues en nombre suffisant.

CHAPITRE UL3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UL3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UL3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, peut exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Upv

La zone Upv peut accueillir des constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables.

La zone Upv comporte :

- **Des secteurs situés en zones d'aléas forts + (F+), moyens + (M+) et moyens (M) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone inconstructible sauf exceptions (RG)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1) et zone inconstructible sauf exceptions (RI')
 - Zone C dite de sécurité du Plan de Surfaces Submersibles
 - Zone de sur-aléa inconstructible du Plan de Gestion du Risque Inondation

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE UPV1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UPV1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes,...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (industrie, entrepôt, bureau et centre de congrès)
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

1.1.2. SONT ADMIS :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, aire de stationnement,...)
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession de la CNR relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables

ARTICLE UPV1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE UPV2.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UPV2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

2.1.2. HAUTEUR

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

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UPV2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

Toute construction et tout aménagement doit être conçus et implantés de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

Pour les constructions nécessaires aux activités de production d'énergie renouvelables (locaux techniques,...), l'insertion paysagère doit être soignée. Le blanc et les couleurs vives ou réfléchissantes sont interdits en façade et toiture. La volumétrie des constructions doit être simple.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UPV2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des **pelouses sèches** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au maintien de l'habitat naturel, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements sont à évaluer au cas par cas.

Dans le cas d'un projet soumis à étude d'impact sur l'environnement au titre de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, les dispositions applicables sont celles précisées dans l'étude d'impact.

En l'absence d'étude d'impact, à moins que les aménagements, installations et constructions envisagés permettent la régénération des pelouses sèches après aménagement, des mesures de compensation doivent être mises en place pour compenser la disparition de cette biodiversité.

ARTICLE UPV2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE UPV3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UPV3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé

ARTICLE UPV3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Non réglementé

3.2.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Une fois le terrain aménagé, le débit généré par les eaux de ruissellement doit être inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur AUa1 et AUa2 « Terre de Join »
- Le secteur AUb « Les Vignes »
- Le secteur AUc « Les Pêcheurs »
- Le secteur AUd « Chante-Perdrix »

Chacun de ces secteurs est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

La zone AU :

- **Comprend des secteurs situés dans la zone d'aléas faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Comprend des secteurs exposés à des risques naturels de glissements de terrain : zone inconstructible sauf exceptions (RG).** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- **Comprend des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE AU1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les exploitations agricoles et les exploitations forestières
- L'artisanat, le commerce de détail et les établissements de restauration, à l'exception de ceux admis sous conditions à Glay
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les entrepôts à usage autre qu'artisanal
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions ou installations à vocation d'industrie
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
- Dans chacun des secteurs, les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- Uniquement dans les secteurs AUb et AUc à Glay, les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail et les établissements de restauration, dans la limite de 250 m² de surface plancher totale et uniquement sur la façade le long de la route d'Auberives
- Dans les secteurs AUa (AUa1 et AUa2) et AUc, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées à une habitation existante et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m²
- Les entrepôts à usage artisanal, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les bureaux, dans la limite de 100 m² de surface plancher totale
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

ARTICLE AU1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT**

Dans chaque secteur, le programme de logements doit respecter les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

CHAPITRE AU2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

▪ **DISPOSITION GENERALE**

La hauteur des constructions doit respecter les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes ; elle ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture.

▪ **DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites externes de l'opération.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m des limites externes de l'opération.

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Par rapport aux limites externes de l'opération uniquement : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m des limites externes de l'opération.

DISPOSITION PARTICULIERE

Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise.

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

Non réglementé

ARTICLE AU2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

DISPOSITIONS GENERALES

Implantation dans son environnement bâti

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

Implantation des constructions dans le terrain

La construction doit être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Les volumes

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

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont prosrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

Les devantures des surfaces commerciales ou de services ainsi que les murs séparatifs et les murs aveugles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

▪ Les toitures

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à 4 pans sont admises uniquement pour les bâtiments présentant un volume assez important : en R+1 minimum et avec une longueur de l'arrête faitière d'au moins 3 m. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont prosrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs de couverture autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse. Les annexes de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

▪ Les clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- En bordure de voie : les clôtures seront constituées soit :

- d'un simple grillage accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 m
- d'un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie d'aspect simple (grillage, grille, barrière). L'ensemble ne peut excéder une hauteur maximale de 1,80 m. Il peut être accompagné d'une haie vive d'essences locales
- afin d'assurer une continuité urbaine, en prolongement d'une façade de bâtiment principal ou d'un mur de clôture, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein. Leur hauteur est

limitée à 2 m. Ils doivent être traités dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que l'élément de référence existant et posséder une couverture inclinée de façon à ce que les eaux de pluie s'écoulent sur le fond du pétitionnaire

- Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur (grillage simple, mur plein, mur bahut avec dispositif à claire-voie,...)

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton grossier, parpaings agglomérés,...) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement. Dans tous les cas, les brise-vues de type haie artificielle, bâches en plastique apposés sur les clôtures sont proscrits.

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

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

La hauteur des clôtures se calcule du sol le plus bas au point le plus haut de la clôture.

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

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

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

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

- **DISPOSITION PARTICULIERE**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Non réglementé

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les projets doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter 20% du terrain d'assiette des constructions.

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

Les haies des clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange et à feuilles caduques. Une liste d'essences est fournie en annexe.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

ARTICLE AU2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

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

▪ **POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, des aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des visiteurs, à hauteur de 1 place par tranche de 5 logements (arrondi à l'unité).

▪ **POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

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

▪ **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour toutes les constructions recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

CHAPITRE AU3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

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

- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée
- Dans chacun des secteurs de la zone, l'aménagement des accès aux opérations doit respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE AU3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. EAU POTABLE

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

3.2.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.2.3. Eaux Usées / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Aucun rejet d'eaux usées ne peut être réalisé dans le réseau d'eaux pluviales.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui

seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

3.2.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

3.2.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres.

Elle comprend un secteur « Aco » de corridor écologique.

La zone A comporte :

- **Des secteurs situés en zones d'aléas faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1) et zone inconstructible sauf exceptions (RI')
 - Risques de crue rapides des rivières : zone inconstructible sauf exceptions (RC)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

DANS TOUTE LA ZONE A :

- Les exploitations forestières
- Les habitations, à l'exception de celles admises sous conditions
- Les commerces et activités de services (constructions à vocation d'artisanat et de commerce de proximité ; établissements de restauration ; commerces de gros ; constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergements hôteliers et touristiques ; cinémas)
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (constructions à vocation d'industrie ; entrepôts ; bureaux ; centres de congrès et d'exposition)
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

- **DANS LES SECTEURS ACO DE « CORRIDOR ECOLOGIQUE », SONT EGALEMENT INTERDITS :** toutes les constructions, installations, ouvrages non admis sous conditions en article 1.1.2 ainsi que les défrichements (destruction définitive de l'état boisé du site, hors caractère de servitude d'utilité publique) de la ripisylve de part et d'autre des cours d'eau sur une bande de 3 mètres comptés à partir de la berge.

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **DANS TOUTE LA ZONE A (SECTEURS ACO COMPRIS) :** les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, aire de stationnement, abris bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...), à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils se trouvent et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **DANS LA ZONE A UNIQUEMENT (HORS SECTEURS ACO),** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - **Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole**
 - **Les logements uniquement liés et nécessaires à l'exploitation agricole**
 - **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU à condition que leur emprise au sol soit de 50 m² minimum à date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale après travaux (existant compris)
 - **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes**, notamment les piscines, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau et dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)
 - **L'aménagement de bâtis non aménagés accolés à l'habitation (de type grange ouverte)**, à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.

ZONE A

Si l'emprise au sol totale après travaux est inférieure à 200 m², une extension dans la limite de 30 % maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale après travaux (existant compris) peut être admise.

- En cas de sinistre, la **reconstruction à l'identique** des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole

- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions

- **DANS LES SECTEURS ACO UNIQUEMENT** : seuls sont admis les ouvrages, travaux et installations nécessaires au maintien ou à la restauration des continuités écologiques, la protection des milieux et des espèces

ARTICLE A1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE A2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE A2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

- **DISPOSITIONS GENERALES**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture
- En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut être identique à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout de toiture

- **DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l’alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L’alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s’appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d’au moins 10 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour des raisons de sécurité, d’architecture ou d’intégration dans le site, des dispositions autres peuvent être prescrites
- Pour les constructions d’équipements d’intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Le long des routes départementales RD 4, RD 37 et RD 37c, un recul autre peut être imposé pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité...
- Pour l’extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **CHAMP D’APPLICATION**

Les dispositions suivantes s’appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s’appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Pour les constructions d’équipements d’intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n’est pas conforme aux prescriptions du présent article, l’autorisation d’urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d’améliorer la conformité de l’implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l’implantation ou le gabarit de la construction

2.1.5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ DISPOSITIONS GENERALES**▪ Implantation dans son environnement bâti**

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

▪ Implantation des constructions dans le terrain

La construction devra être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

▪ Les volumes

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

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

Les murs en galets doivent être préservés si leur état de conservation le permet. Ils ne doivent être ni enduits, ni peints.

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

▪ Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les toitures doivent être simples. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à 4 pans sont admises uniquement pour les bâtiments présentant un volume assez important : en R+1 minimum et avec une longueur de l'arrête faitière d'au moins 3 mètres. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les constructions en articulation de volumes ou pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs des couvertures autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse. Les annexes de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition. Pour les extensions des constructions existantes ou les travaux de rénovation, les toitures doivent présenter une homogénéité de traitement avec le bâtiment existant.

- **Pour les autres constructions autorisées :**

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites. Les teintes brillantes, de couleur vive ou blanches sont interdites.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée (par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrés sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, une annexe...).

▪ Les clôtures

En zone agricole, les clôtures doivent être constituées soit d'une clôture herbagère ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) ou d'une haie vive composée d'essences locales.

La limite entre un tènement bâti et une zone naturelle ou agricole doit être traitée au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine agro-naturel, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs Aco de « corridor écologique », seules les clôtures perméables sont autorisées sous condition.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

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

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

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

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur

intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

▪ **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... La réalisation d'enduit gratté fin est conseillée
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges),...). Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galet doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des plantations peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Des **pelouses sèches** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au maintien de l'habitat naturel, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements sont interdites
- Des **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés) sont interdites. Pour permettre la réalisation de projets publics ou d'intérêt collectif (aménagement de voie notamment), la destruction partielle de la zone humide peut être admise si des mesures de compensation suffisantes sont mises en place
- **Dans les secteurs Aco de « corridor écologique »**, seules les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et de ne pas être édifiées transversalement aux cours d'eau. Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé, ni enrichi d'engrais chimiques. De plus, la ripisylve des cours d'eau ne peut être défrichée dans une bande de 3 mètres comptés à partir de la berge (destruction définitive de l'état boisé du site interdite, hors caractère de servitude d'utilité publique).

Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à conditions de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson,...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
- ne pas construire de soubassement béton

ARTICLE A2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Pour les bâtiments pouvant changer de destination vers de l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

CHAPITRE A3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

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

- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation
- Les accès aux terres agricoles repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme sont à maintenir

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE A3.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.1. EAU POTABLE

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

3.3.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.3.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

L'assainissement non collectif est autorisé dans les zones non desservies par le réseau d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Règlement Général d'Assainissement.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé Publique (article L.1331-1). Leur déversement dans le réseau et en station doit

donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.3.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.3.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend :

- un secteur « Nco » de corridor écologique
- un secteur « Np » correspondant à une propriété à caractère patrimonial
- un secteur « Nec » et un secteur « Nei » de camping
- des secteurs « Ns » de sensibilité paysagère et « Nsco » de corridor écologique de sensibilité paysagère

La zone N comporte :

- **Des secteurs situés en zones d'aléas très forts + (TF+), très forts (TF), forts + (F+), moyens + (M+), moyens (M) et faibles (Fai) du PPRT.** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Risques de ruissellement sur versant : zone constructible sous conditions (bv) et zone inconstructible sauf exceptions (RV)
 - Risques de glissement de terrain : zone constructible sous conditions (bg) et zone inconstructible sauf exceptions (RG)
 - Risques d'inondation de pied de versant : zone constructible sous conditions (bi'1) et zone inconstructible sauf exceptions (RI')
 - Risques de crue rapides des rivières : zone inconstructible sauf exceptions (RC)
 - Zone C dite de sécurité du Plan de Surfaces Submersibles
 - Zone de sur-aléa inconstructible du Plan de Gestion du Risque Inondation

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage 4b, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

- **Des secteurs situés dans un périmètre de saisine archéologique.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les procédures administratives en matière d'archéologie préventive, en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les zones de dangers autour des canalisations de transport de matières dangereuses.** Dans ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme
- **Des secteurs compris dans les périmètres d'effets des accidents à cinétique rapide liés au Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) Saint-Alban/Saint-Maurice.** Dans ces secteurs, tout

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

- **Des secteurs concernés par les conditions d'isolement acoustique liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer SNCF.** Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 en se reportant aux dispositions générales du présent règlement

CHAPITRE N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

RAPPEL : « 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 » Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

1.1.1. SONT INTERDITS :

- **DANS TOUTE LA ZONE N :**

- Les habitations, à l'exception de celles admises sous conditions
- Les commerces et activités de services (constructions à vocation d'artisanat et de commerce de proximité ; établissements de restauration ; commerces de gros ; constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergements hôteliers et touristiques ; cinémas)
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (constructions à vocation d'industrie ; entrepôts ; bureaux ; centres de congrès et d'exposition)
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des secteurs Nec et Nei
 - Les habitations légères de loisirs, à l'exception du secteur Nec
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)

- **DANS LES SECTEURS NCO ET NSCO DE « CORRIDOR ECOLOGIQUE »**, sont également interdits : toutes les constructions, installations, ouvrages non admis sous conditions en article 1.1.2 ainsi que le défrichement (destruction définitive de l'état boisé du site, hors caractère de servitude d'utilité publique) de la ripisylve de part et d'autre des cours d'eau sur une bande de 3 mètres comptés à partir de la berge

- **DANS LES SECTEURS NP, NEC, NEI, NS ET NSCO, SONT EGALEMENT INTERDITS :** les exploitations agricoles et les exploitations forestières

- **DANS LES SECTEURS NS ET NSCO, SONT EGALEMENT INTERDITS :** toutes les constructions et installations, y compris les installations techniques de type pylônes électriques, qui peuvent émerger dans le paysage

1.1.2. SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

▪ DANS TOUTE LA ZONE N :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, aire de stationnement, abris bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...), à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils se trouvent et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession de la CNR relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire

▪ DANS LA ZONE N UNIQUEMENT (HORS SECTEURS NCO, NP, NEC, NEI, NS ET NSCO), sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière**
- **Les logements liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière**
- **L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU à condition que leur emprise au sol soit de 50 m² minimum à date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale après travaux (existant compris)
- **Les annexes (non accolées) aux habitations existantes**, notamment les piscines, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau et dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)
- **L'aménagement de bâtis non aménagés accolés à l'habitation (de type grange ouverte)**, à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante.
Si l'emprise au sol totale après travaux est inférieure à 250 m², une extension dans la limite de 30 % maximum de l'emprise au sol des constructions existantes et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale après travaux (existant compris) peut être admise.
- En cas de sinistre, **la reconstruction à l'identique** des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions

▪ DANS LES SECTEURS NCO UNIQUEMENT : seuls sont admis les ouvrages, travaux et installations nécessaires au maintien ou à la restauration des continuités écologiques, la protection des milieux et des espèces

▪ DANS LES SECTEURS NP UNIQUEMENT sous réserve de ne pas compromettre la qualité patrimoniale du site :

- **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU
- **Les annexes à l'habitation**

▪ DANS LE SECTEUR NEC UNIQUEMENT : sont admis, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités du camping et qu'ils respectent les prescriptions liées à la présence de risques naturels et/ou de la zone humide :

- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs

- Les constructions et installations à usage de loisirs
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans le secteur
 - Les constructions ou installations à usage de sanitaires, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
- **DANS LE SECTEUR NEI UNIQUEMENT** : sont admis, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités du camping et qu'ils respectent les prescriptions liées à la présence de risques naturels et/ou de la zone humide, les projets autorisés sous conditions en zone de risque naturel RC (article 1.3.2 du chapitre 1 des dispositions générales)

ARTICLE N1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CHAPITRE N2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nec, l'emprise au sol des constructions admises est limitée à 200 m².

2.1.2. HAUTEUR

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

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

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

▪ **DISPOSITIONS GENERALES**

- La hauteur des constructions à usage agricole ou forestier ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture
- En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant
- La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout de toiture

▪ **DISPOSITION PARTICULIERE**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ **CHAMP D'APPLICATION**

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

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer. L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public routier
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

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

▪ DISPOSITIONS GENERALES

Tout bâtiment doit être implanté en respectant un recul d'au moins 10 m.

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

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites
- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Le long des routes départementales RD 4, RD 37 et RD 37c, un recul autre peut être imposé pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité...
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

2.1.4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Pour les bâtiments, elles s'appliquent au nu des façades ; les débords de toitures, dans la limite de 0,50 m de débordement, ne sont pas pris en compte.

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

▪ DISPOSITIONS GENERALES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, une implantation libre est admise
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction

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

Non réglementé

ARTICLE N2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2.2.1. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLOTURES**

RAPPEL : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

▪ Implantation dans son environnement bâti

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

▪ Implantation des constructions dans le terrain

La construction devra être adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

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

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m environ maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

▪ Les volumes

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

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

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

▪ Les façades

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. En cas d'enduit, la finition doit être finement lissée, grattée ou frottée. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

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

Les murs en galets doivent être préservés si leur état de conservation le permet. Ils ne doivent être ni enduits, ni peints.

La teinte des façades et des boiseries peintes doit respecter la tonalité générale de l'environnement. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit pour les façades.

▪ Les toitures**- Pour les constructions à usage d'habitation (hors secteur Np)**

Les toitures doivent être simples. Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent comporter 2 ou 4 pans. Les toitures à un pan sont uniquement autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante et pour les annexes de moins de 20 m².

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%, sauf pour les constructions de moins de 20 m² ou les vérandas. L'inclinaison des différents pans doit être identique. Dans le cas d'une extension ou d'une rénovation, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses sont uniquement admises si elles participent à la performance énergétique de la construction, pour les constructions de moins de 20 m² ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence de la construction et insertion dans l'environnement bâti).

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

Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'un matériau de même aspect : les couvertures de type tôle ondulée galvanisée, fibro-ciment,... sont proscrites ainsi que les tuiles noires. Les couleurs des couvertures autorisées doivent s'inscrire dans une gamme de rouges, teintés dans la masse. Les annexes de moins de 20 m² ainsi que les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition. Pour les extensions des constructions existantes ou les travaux de rénovation, les toitures doivent présenter une homogénéité de traitement avec le bâtiment existant.

- **Pour les constructions à usage d'habitation dans le secteur Np**

Les nouvelles constructions doivent présenter des caractéristiques similaires aux constructions existantes.

- **Pour les autres constructions autorisées :**

Les couvertures de type tôle ondulée, fibro-ciment,... sont proscrites. Les teintes brillantes, de couleur vive ou blanches sont interdites.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, dans la limite des besoins propres de la construction. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée (par exemple, en bande sur toute la longueur de la toiture, centrés sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, une annexe...).

▪ **Les clôtures**

En zone naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées soit d'une clôture herbagère ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) ou d'une haie vive composée d'essences locales.

La limite entre un tènement bâti et une zone naturelle ou agricole doit être traitée au moyen d'une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine agro-naturel, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage simple d'une hauteur limitée à 1,80 m.

Dans les secteurs Nco de « corridor écologique », seules les clôtures perméables sont autorisées sous condition.

Des règles différentes peuvent être admises en fonction du site ou de la topographie, lorsqu'il est nécessaire de maintenir la continuité urbaine.

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

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

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

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

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

▪ **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

▪ **Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

▪ **Travaux sur le bâti existant à caractère traditionnel (datant d'avant 1950)**

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

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, matériaux,... La réalisation d'enduit gratté fin est conseillée
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, passes de toit,...)
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (façade en galet, bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, proportion des ouvertures (plus hautes que larges),...). Si des coffrets doivent être posés pour la mise en place de volets roulants, la pose en applique est proscrite

▪ **Préservation des ouvrages traditionnels**

Les murs existants en galet doivent être restaurés et préservés. Afin de permettre l'accès à une parcelle, un percement peut être autorisé dans la limite de 5 m de longueur.

2.2.2. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies au titre VI du présent règlement.

2.2.3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé

2.3.2. ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des plantations peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants. Une liste d'essences est fournie en annexe.

2.3.3. CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Des **pelouses sèches** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au maintien de l'habitat naturel, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements sont interdites. Ces prescriptions ne sont cependant pas applicables à l'entretien normal réalisé par le concessionnaire du fleuve Rhône sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession, en application du Décret n°2015-526 du 12 mai 2015, relatif aux règles applicables aux ouvrages construits ou

aménagés en vue de prévenir les inondations et aux règles de sûreté des ouvrages hydrauliques, dans le respect du Code de l'Environnement

- Des **zones humides** sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'assèchement et le drainage (par drains ou fossés) sont interdites. Pour permettre la réalisation de projets publics ou d'intérêt collectif (aménagement de voie notamment), la destruction partielle de la zone humide peut être admise si des mesures de compensation suffisantes sont mises en place
- **Dans les secteurs Nco, de « corridor écologique »**, seules les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaire à l'exploitation et de ne pas être édifiées transversalement aux cours d'eau. Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé, ni enrichi d'engrais chimiques. De plus, la ripisylve des cours d'eau ne peut être déboisée dans une bande de 3 m comptés à partir de la berge (destruction définitive de l'état boisé du site interdite, hors caractère de servitude d'utilité publique).

Sont autorisées dans les zones de corridors écologiques, les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils ou à mailles à conditions de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisants au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, ...) de circuler (espace minimum de 25 cm)
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m
- ne pas construire de soubassement béton

ARTICLE N2.4. STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, la surface à prendre en compte est de 30 m² (place et espaces de manœuvre).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

CHAPITRE N3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

L'accès correspond soit :

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.1.3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE N3.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.1. EAU POTABLE

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

3.3.2. ENERGIE / ELECTRICITE

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit,...) doivent être préférentiellement enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, notamment lorsque le réseau public existant est déjà réalisée en souterrain sur une partie de la zone concernée, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics (électricité en particulier) doivent être positionnés au plus proche des réseaux publics existants sur le domaine public.

3.3.3. EAUX USEES / ASSAINISSEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter ce règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

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

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

L'assainissement non collectif est autorisé dans les zones non desservies par le réseau d'eaux usées, dans les conditions fixées par le Règlement Général d'Assainissement.

Tout rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau est interdit.

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux usées doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité,

d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.3.4. EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les dispositions applicables sont celles du Règlement Général d'Assainissement en vigueur.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (construction, terrasse, toiture, voirie,...) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

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

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

- **Dans les secteurs exposés à des risques de glissement de terrain (bg)**, le rejet des eaux pluviales et de drainage doit se faire soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

3.3.5. INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

▪ Dispositions générales

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que, dans le Plan Local d'Urbanisme, : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

Les éléments identifiés peuvent être :

- des éléments bâtis (demeure remarquable, croix,...)
- des éléments naturels ou des éléments de paysage (haies, parcs, ripisylve,...)

▪ Conséquences de l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés sont soumis aux règles suivantes au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : ils doivent être préservés ainsi que leurs abords.

- En application de l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt
- En application de l'article R.421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir
- Pour les éléments bâtis :
 - L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public, qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite, sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration
 - En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée
 - Les éléments de « petit » patrimoine, notamment les croix, peuvent être déplacés afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection
- Pour les éléments naturels, il s'agit d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés et de respecter l'ambiance végétale initiale. Les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription doivent être réalisés de façon à garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise pour assurer la sécurité des biens ou des personnes ou en cas de mauvais état sanitaire ; dans ces situations, la destruction doit être compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries, réseaux et installations d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger, localisés sur le plan de zonage.

N° de l'élément sur le plan de zonage	Identification	Localisation
1	Vestiges du Château du XI ^{ème} siècle	Butte de la Madone
2	Mur du Chœur de l'ancienne église	Le Bourg
3	Monuments aux Morts	Le Bourg
4	Maison à fenêtre à meneaux et porte remarquable	Le Bourg
5	Propriété du Mas du Vernion	Vergnon
6	Propriété Manoir de Vallongue	Burieux
7	Borne « Daxia »	Varambon
8	Villa Rogemont	Mantelines
9	Anciennes maisons des ingénieurs FRANCOLOR	Le Bourg
10	Demeure de caractère	Croix de l'Ecu
11	Demeure de caractère	Croix de l'Ecu
12	Ecole du village	Le Bourg
13	Salle du Cercle	Le Bourg
14	Mairie	Le Bourg
15	Chapelle de Glay	Glay
16	Gare	Les Croix
17	Croix	Les Croix
18	Croix de missions	Le Bourg
19	Croix en pierre	Les Contamines
20	Croix en fer	Prailles
21	Croix de Belle	Le Mordant
22	Croix en pierre	Le Bourg
23	Fontaine du lavoir	Le Bourg
24	Pompe à bras	Le Bourg
25	Source des Grisolles	Glay
26	Ancienne motte féodale	Terre de Join

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

ANNEXE

Envoyé en préfecture le 18/02/2022

Reçu en préfecture le 18/02/2022

Affiché le 21/02/2022



ID : 038-200085751-20220131-D_2022_005-DE

LISTE DES ESSENCES A PRIVILEGIER LORS DE LA PLANTATION DE HAIES

Les essences d'arbres utilisables en haies dans le département de l'Isère sont nombreuses. Pour les choisir, le mieux est d'observer la végétation naturelle des haies et lisières de bois, sur des sols semblables à ceux où vous désirez planter. Voici quelques-unes de ces espèces (source : Conseil départemental de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère »).

ARBRES DANS LES HAIES TAILLEES	
AUBEPINE BLANCHE <i>Crataegus oxyacantha</i>	FRAGON PETIT HOUX <i>Ruscus aculeatus</i>
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	GENET A BALAIS <i>Cytisus scoparius</i>
BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	HOUX VERT <i>Ilex aquifolium</i>
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>
CHEVREFEUILLE DES BOIS <i>Lonicera periclymenum</i>	NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus cathartica</i>
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	NOISETIER <i>Corylus avellana</i>
COTINUS (arbre à perruques) <i>Cotinus coggygria</i>	PRUNELLIER <i>Prunus spinosa</i>
ERABLE CHAMPETRE <i>Acer campestre</i>	TROENE <i>Ligustrum vulgare</i>
ARBRES DANS LES HAIES LIBRES	
AMELANCHIER <i>Amelanchier ovalis</i>	GROSEILLIER DES ALPES
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	NEFLIER <i>Mespilus germanica</i>
CAMERISIER A BALAIS <i>Lonicera xylosteum</i>	POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis</i>
CERISIER DE SAINTE LUCIE	POMMIER COMMUN <i>Malus domestica</i>
CORNOUILLER MALE <i>Cornus mas</i>	SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>
EPINE-VIRETTE <i>Berberis vulgaris</i>	SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>
ERABLE DE MONTPELLIER	VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>
ARBRES DANS LES BRISE-VENT	
ALISIER BLANC OU ALLOUCHIER <i>Sorbus aria</i>	MELEZE <i>Larix decidua</i>
AULNE GLUTINEUX <i>Alnus glutinosa</i>	MERISIER <i>Prunus avium</i>
CERISIER A GRAPPES	MURIER BLANC <i>Morus alba</i>
CHATAIGNIER <i>Castanea sativa</i>	NOYER COMMUN <i>Juglans regia</i>
CHENE PUBESCENT <i>Quercus pubescens</i>	ORME CHAMPÊTRE <i>Ulmus minor</i>
ERABLE CHAMPETRE <i>Acer campestre</i>	SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>
FRENE COMMUN <i>Fraxinus Excelsior</i>	TILLEUL A GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>
HETRE <i>Fagus silvatica</i>	RESINEUX PERSISTANTS