

# Commune de VIENNE

Vienne  
Condrieu  
Agglomération

Vienne  
Qualité de VILLE



## Plan Local d'Urbanisme Règlement – Modification M2-Enquête publique

Afin de faciliter la lecture des modifications apparaissent :

~~En rouge barré~~ les mentions supprimées

En vert les mentions ajoutées



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE 1– DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>  | <b>4</b>  |
| Article 1 - Champ d'application territoriale .....  | 4         |
| Article 2- Division du territoire en zones .....  | 4         |
| Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....   | 5         |
| Article 4 – Permis de démolir.....  | 5         |
| Article 5 – article R151-21 du code de l'urbanisme .....  | 5         |
| Article 6 – Clôtures.....   | 5         |
| Article 7 – Le SPR (site patrimonial remarquable).....  | 5         |
| Article 8 - Adaptations mineures de certaines règles.....   | 6         |
| Article 9 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques.....                                   | 6         |
| Article 10- Droit de préemption urbain.....   | 17        |
| Article 11- Droit de préemption commercial.....   | 17        |
| Article 12- Classement des infrastructures bruyantes .....  | 17        |
| Article 13- Reculs le long des voies départementales.....   | 17        |
| Article 14 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme ..... | 17        |
| Article 15 - Définitions .....  | 19        |
| Article 16 Vocabulaire et illustrations .....   | 29        |
| Article 17 : zones de présomptions archéologiques .....   | 30        |
| Article 18 : canalisation de gaz.....   | 31        |
| Article 19 : Information sur les sols pollués .....   | 38        |
| Article 20 : Destinations et sous-destinations .....  | 39        |
| <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES .....</b>                                       | <b>41</b> |
| Article 3 Equipement et réseaux.....  | 41        |
| <b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>  | <b>44</b> |
| <b>Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>  | <b>45</b> |
| UA 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....                            | 45        |
| UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....  | 46        |
| UA 3 Équipement et réseaux .....  | 50        |
| <b>Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub et Uba .....</b>                                     | <b>51</b> |
| UB 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....                           | 51        |
| UB 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....  | 52        |
| UB 3 Équipement et réseaux.....   | 56        |
| <b>Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc et Uca .....</b>                                     | <b>57</b> |
| UC 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....                            | 57        |

|   |           |
|---|-----------|
| UC 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                  | 58        |
| UC 3 Équipement et réseaux .....  | 62        |
| <b>Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....</b>                     | <b>63</b> |
| UE 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 63        |
| UE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                  | 64        |
| UE 3 Équipement et réseaux.....   | 66        |
| <b>Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui .....</b>                      | <b>67</b> |
| UI 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....     | 67        |
| UI 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                  | 68        |
| UI 3 Équipement et réseaux.....   | 72        |
| <b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>                | <b>73</b> |
| <b>Chapitre1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....</b>                     | <b>74</b> |
| 1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....   | 74        |
| 1AUa 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                | 75        |
| 1AUa 3 Équipement et réseaux.....   | 79        |
| <b>Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc .....</b>                     | <b>80</b> |
| 1AUc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....   | 80        |
| 1AUc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                | 81        |
| 1AUc 3 Équipement et réseaux.....   | 84        |
| <b>Chapitre3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUc .....</b>                     | <b>85</b> |
| 2AUc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....   | 85        |
| 2AUc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                | 86        |
| 2AUc 3 Équipement et réseaux.....   | 89        |
| <b>TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                 | <b>90</b> |
| A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....       | 91        |
| A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                    | 92        |
| A3 Équipement et réseaux .....  | 95        |
| <b>TITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b> | <b>96</b> |
| <b>Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>                      | <b>96</b> |
| N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....       | 97        |
| N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère .....                    | 98        |
| N3 Équipement et réseaux .....  | 101       |



## TITRE 1– DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIENNE.

### Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

**Article R151-18** du code de l'urbanisme

« **Les zones urbaines sont dites " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

**Article R151-20** du code de l'urbanisme

« **Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

**Article R151-22** du code de l'urbanisme

« **Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

**Article R151-23** du code de l'urbanisme

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

**Article R151-24** du code de l'urbanisme :

« **Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

**Article R151-25** du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

### **Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

### **Article 4 – Permis de démolir**

Dans un objectif de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé sur l'intégralité du territoire de Vienne.

### **Article 5 – article R151-21 du code de l'urbanisme**

Le PLU s'oppose à l'application de l'article R121-21 du code de l'urbanisme aux termes duquel les règles du PLU ne s'appliquent pas à l'intérieur des lotissements. Les règles du PLU s'appliquent donc à l'intérieur des lotissements.

### **Article 6 – Clôtures**

Dans un objectif de qualification du tissu urbain la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire de Vienne.

### **Article 7 – Le SPR (site patrimonial remarquable)**

Une partie du territoire communal est couvert par une ZPPAUP devenue de plein droit SPR (site patrimonial remarquable) depuis le 8 juillet 2016, au sens de l'article L631-1 du code de l'urbanisme. Le règlement de la ZPPAUP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Ce document constitue une servitude

d'utilité publique annexée au présent PLU. Pour connaître le périmètre des différents secteurs, le règlement et le cahier de recommandations, il conviendra de se référer à ces annexes.

Il est rappelé que les dispositions du SPR s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

## Article 8 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

## Article 9 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques

### **PPRN**

La commune est concernée par un PPRN approuvé le 13 février 2006. Ce document à valeur de servitude d'utilité publique, il est annexé au PLU. Un porter à connaissance (PAC) du Préfet en date du 2 février 2016 fait part de la modification de la connaissance du risque d'inondation. Une nouvelle cartographie a été établie en application de la Directive Européenne Inondation. Ce PAC est annexé au PLU avec le PPRN.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

### **TRI**

De plus dans les zones impactées par le TRI identifiées sur le règlement graphique du PLU avec des zones Rouges et des zones Bleues.

**Avertissement :** les zones identifiées à ce titre ne relèvent pas d'un plan de prévention des risques (PPR), les prescriptions ci-après n'ont donc pas valeur de servitude d'utilité publique comme un PPR. De plus le PLU n'ayant pas valeur de PPR, seules les prescriptions relevant du champ de l'urbanisme sont imposables par le présent règlement.

### **La zone rouge TRI :**

C'est la partie du territoire communal dont l'objectif principal est de ne pas aggraver la vulnérabilité dans les secteurs de débordement du Rhône ainsi que de préserver les champs d'expansion et les conditions d'écoulement des crues.

| Prescriptions      |                        |               | Recommandations | <b>PROJETS NOUVEAUX - Chapitre I</b><br><b>Inondations</b><br>Inondations de plaine par le Rhône   |
|--------------------|------------------------|---------------|-----------------|--|
| Règles d'urbanisme | Règles de construction | Autres règles |                 |  |
|                    |                        |               |                 | Service spécialiste du risque : SNRS   |
|                    |                        |               |                 | <b>RI (zone rouge)</b>   |
|                    |                        |               |                 | <b>1 Sont interdits</b> , à l'exception des dispositions du Titre I, article 4 et de l'article 2 ci-dessous :  |
| X                  |                        |               |                 | - <b>tous les projets nouveaux</b> (tels que définis à l'article 3 du Titre I), notamment :  |
| X                  |                        |               |                 | - les constructions  |
| X                  |                        |               |                 | - la création de sous-sols au-dessous de la cote « c » qui serait atteinte par l'eau, en crue centennale du Rhône  |
| X                  |                        |               |                 | - les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence « c » conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.  |
| X                  |                        |               |                 | - la création de zones de camping.   |
| X                  |                        |               |                 | - les clôtures, sauf celles admises à l'article 2 ci-après.  |
| X                  |                        |               |                 | - <b>les remblais</b> autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,   |
| X                  |                        | X             |                 | - <b>tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage</b> ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,   |
|                    |                        | X             |                 | - <b>le stationnement temporaire ou permanent</b> des véhicules, engins, caravanes, ou mobil-homes, sur des terrains de camping existants, des parkings, dans des garages dès que les crues débordent des berges du Rhône.   |
|                    |                        |               |                 | <b>2 Sont admis</b> , sous respect des prescriptions de l'article 3 ci-dessous et <b>en complément des dispositions de l'article 4 du titre I</b> :  |
| X                  |                        |               |                 | - les clôtures ménageant au moins 80 % de surfaces vides, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,  |
| X                  |                        |               |                 | - les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m <sup>2</sup> , les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement,   |
| X                  |                        |               |                 | - les installations ou implantations directement liées aux exploitations agricoles, de type hangar ouvert, ne servant qu'à stocker des récoltes ou du matériel, susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements et conçus de manière à ne subir ni occasionner de dommages lors des crues jusqu'aux cotes des crues de référence « c », sans remblaiement, |

| Prescriptions      |                        |               | Recommandations | <b>PROJETS NOUVEAUX - Chapitre I</b><br><b>Inondations</b><br>Inondations de plaine par le Rhône<br><br>Service spécialiste du risque : SNRS   |
|--------------------|------------------------|---------------|-----------------|--|
| Règles d'urbanisme | Règles de construction | Autres règles |                 |  |
| x                  |                        | x             |                 | - les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe telles qu'abris-tunnels bas ou serres-tunnels sans soubassement,  |
| x                  | x                      | x             |                 | <b>Sans préjudice des articles L214-1 à 6 du Code de l'Environnement, pourront également être autorisés tous les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :</b><br>- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique<br>- entretien et aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,<br>- approvisionnement en eau,<br>- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,<br>- défense contre les inondations,<br>- lutte contre la pollution,<br>- protection et conservation des eaux souterraines,<br>- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,<br>- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile,<br>- les installations et ouvrages directement liés à l'exploitation hydraulique et hydrométrique du Rhône,<br>- les aménagements directement liés à la navigabilité du Rhône. |
|                    |                        |               |                 | <b>3 Prescriptions à respecter pour les projets autorisés :</b>  |
|                    |                        |               |                 | <b>3.1 Dispositions concernant les axes d'écoulement accessoires</b>   |
| x                  |                        |               |                 | - Marge de recul des canaux et chantournes : 10 m par rapport à l'axe du lit<br><br>. sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,<br>. et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien.  |
| x                  |                        |               |                 | - Marge de recul des fossés : 5 m par rapport à l'axe du lit.<br><br>. sans que, dans ce cas, la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en-dessous de 4 m,<br>. et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien  |



| Prescriptions      |                        |               | Recommandations | <b>PROJETS NOUVEAUX - Chapitre I</b><br><b>Inondations</b><br>Inondations de plaine par le Rhône<br><br>Service spécialiste du risque : SNRS   |
|--------------------|------------------------|---------------|-----------------|--|
| Règles d'urbanisme | Règles de construction | Autres règles |                 |  |
|                    |                        |               |                 | <b>3.2 Biens et activités futurs, permanents et temporaires</b>  |
| x                  |                        |               |                 | - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 3 du titre I, ne devra pas dépasser celui de la construction existante à la date d'opposabilité du présent plan et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à la cote de référence « c ».  |
|                    | x                      |               |                 | - les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés au-dessus de la cote de référence « c ». Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de cette cote.  |
|                    | x                      |               |                 | - les installations d'assainissement doivent être réalisées de sorte qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues, notamment par remontée des effluents,   |
|                    | x                      |               |                 | - les constructions doivent être fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosions localisées,  |
|                    | x                      |               |                 | - les constructeurs prendront toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces dynamiques et statiques engendrées par la crue de référence et que tous les matériaux employés sous la cote de référence soient de nature à résister aux dégradations par immersion,  |
|                    | x                      |               |                 | - toutes les dispositions doivent être prises pour éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité,  |
|                    |                        | x             |                 | Les aménagements et exploitations temporaires sont autorisés avec un premier niveau utilisable inférieur à la cote de référence « c », à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées en cas de crue ou, lorsque cela ne sera pas possible, qu'ils ne soient pas entraînés et qu'ils ne subissent et n'occasionnent aucun dommage jusqu'au niveau de cette crue. |
|                    |                        | x             |                 | Tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :<br>- soit placés au-dessus de la cote de référence « c »,<br>- soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,<br>- soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.                          |

**De plus sont autorisés :**

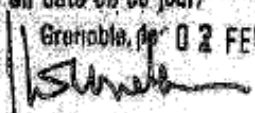
- Les constructions, installations et équipements strictement indispensables au fonctionnement des aires de jeux de plein air, aires d'activités sportives ou de loisirs de plein air, espace d'activités nautiques, des autres espaces ouverts de plein air\*, des jardins familiaux ainsi que des liaisons mode doux (Via Rhône...) :
  - tribunes, gradins, chapiteaux, structures gonflables, vestiaires, sanitaires,
  - équipements d'aires de jeux, d'activités sportives ou de loisirs,
  - kiosques, points de ravitaillement, observatoires et équipements strictement nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs en lien avec le Rhône,
  - hangars à bateaux, installations nécessaires à l'accostage des établissements flottants ou bateaux,
  - liaisons modes doux (véloroutes, voies vertes ...)
  - locaux strictement destinés au stockage de matériel ou d'entretien,
  - locaux strictement destinés à assurer la sécurité du public ;

**Les zones bleues TRI :**

Les prescriptions d'urbanisme du règlement de la zone bleue du PPRN s'appliquent. Se reporter au PPRN annexées au PLU.

**NIVEAUX DE CRUE SUR LE RHÔNE-AVAL POUR LA CARTOGRAPHIE DU TRI DE VIENNE**  
**TABEAU DES DONNÉES**

| Points kilométriques du Rhône | Différence : IGN69-orthométrique | Ligne d'eau crue moyenne lit mineur Orthométrique | Ligne d'eau crue moyenne lit mineur IGN69 | Ligne d'eau crue moyenne lit majeur rive gauche IGN 69 | Ligne d'eau crue fréquente Orthométrique | Ligne d'eau crue fréquente IGN69 | Ligne d'eau crue exceptionnelle Orthométrique | Ligne d'eau crue exceptionnelle IGN69 |
|-------------------------------|----------------------------------|---|---|--|--|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| 10                            | 0,24                             | 157,95  | 158,20                                    |  | 159,71                                   | 159,95                           | 159,03  | 159,32                                |
| 13,5                          | 0,24                             | 157,78  | 158,02                                    |  | 159,57                                   | 159,81                           | 158,89  | 159,12                                |
| 14                            | 0,24                             | 157,65  | 157,82                                    |  | 159,42                                   | 159,66                           | 158,69  | 158,93                                |
| 14,5                          | 0,24                             | 157,55  | 157,78                                    |  | 159,33                                   | 159,57                           | 158,60  | 158,74                                |
| 15                            | 0,24                             | 157,33  | 157,57                                    |  | 159,24                                   | 159,48                           | 158,50  | 158,54                                |
| 15,5                          | 0,24                             | 157,08  | 157,33                                    |  | 159,02                                   | 159,26                           | 158,03  | 158,27                                |
| 16                            | 0,24                             | 156,90  | 157,14                                    |  | 158,80                                   | 159,04                           | 157,75  | 157,99                                |
| 17                            | 0,24                             | 156,65  | 156,89                                    |  | 158,49                                   | 158,73                           | 157,60  | 157,74                                |
| 18                            | 0,24                             | 156,23  | 156,47                                    |  | 158,21                                   | 158,45                           | 157,29  | 157,49                                |
| 19                            | 0,24                             | 155,80  | 156,04                                    |  | 157,98                                   | 158,22                           | 156,97  | 157,21                                |
| 19,5                          | 0,24                             | 155,20  | 155,44                                    |  | 157,21                                   | 157,45                           | 156,20  | 156,44                                |
| 20                            | 0,24                             | 155,00  | 155,24                                    |  | 156,93                                   | 157,17                           | 155,94  | 156,18                                |
| 21                            | 0,24                             | 154,73  | 154,97                                    |  | 156,76                                   | 157,00                           | 155,69  | 155,93                                |
| 21,5                          | 0,24                             | 154,64  | 154,88                                    |  | 156,71                                   | 156,95                           | 155,64  | 155,88                                |
| 22                            | 0,24                             | 154,61  | 154,85                                    |  | 156,66                                   | 156,90                           | 155,62  | 155,86                                |
| 23                            | 0,24                             | 154,62  | 154,76                                    |  | 156,65                                   | 156,79                           | 155,65  | 155,79                                |
| 24                            | 0,24                             | 154,46  | 154,70                                    |  | 156,50                                   | 156,74                           | 155,50  | 155,63                                |
| 25                            | 0,24                             | 154,35  | 154,60                                    |  | 156,40                                   | 156,64                           | 155,49  | 155,73                                |
| 26                            | 0,24                             | 154,02  | 154,38                                    |  | 156,10                                   | 156,34                           | 155,21  | 155,45                                |
| 27                            | 0,24                             | 153,84  | 154,18                                    |  | 156,00                                   | 156,24                           | 155,15  | 155,39                                |
| 28                            | 0,24                             | 153,02  | 153,26                                    |  | 155,10                                   | 155,34                           | 154,30  | 144,54                                |
| 29                            | 0,24                             | 152,17  | 152,41                                    |  | 154,24                                   | 154,48                           | 153,44  | 133,68                                |
| 30                            | 0,24                             | 151,81  | 152,05                                    | 151,58   | 153,80                                   | 154,04                           | 153,02  | 133,26                                |
| 31                            | 0,24                             | 150,73  | 150,97                                    | 151,5 avant<br>151,5 aval                              | 153,11                                   | 153,35                           | 152,45  | 132,59                                |
| 32                            | 0,24                             | 150,31  | 150,55                                    | 150,89   | 149,69                                   | 149,93                           | 152,11  | 132,35                                |
| 33                            | 0,24                             | 150,36  | 150,60                                    | 150,2 avant  | 149,36                                   | 149,60                           | 151,49  | 132,12                                |
| 34                            | 0,24                             | 149,81  | 149,05                                    |  | 148,09                                   | 148,33                           | 149,70  | 131,84                                |
| 35                            | 0,24                             | 149,40  | 148,64                                    |  | 147,37                                   | 147,61                           | 149,22  | 131,69                                |
| 36                            | 0,24                             | 147,88  | 147,12                                    |  | 147,25                                   | 147,49                           | 148,71  | 131,65                                |
| 37                            | 0,24                             | 147,83  | 147,07                                    |  | 147,04                                   | 147,28                           | 148,61  | 131,63                                |
| 38                            | 0,24                             | 147,32  | 146,56                                    |  | 146,59                                   | 146,83                           | 148,13  | 131,37                                |
| 39                            | 0,24                             | 146,80  | 146,04                                    |  | 146,09                                   | 146,33                           | 147,68  | 131,50                                |
| 40                            | 0,24                             | 146,20  | 145,44                                    |  | 145,44                                   | 145,68                           | 147,04  | 131,34                                |
| 41                            | 0,24                             | 145,55  | 144,79                                    |  | 145,24                                   | 145,48                           | 146,49  | 131,77                                |
| 42                            | 0,24                             | 145,20  | 144,44                                    |  | 144,91                                   | 145,15                           | 146,12  | 131,58                                |
| 43                            | 0,24                             | 144,81  | 144,05                                    |  | 144,63                                   | 144,87                           | 145,64  | 131,66                                |
| 44                            | 0,24                             | 144,49  | 143,73                                    |  | 144,33                                   | 144,57                           | 145,45  | 131,60                                |
| 45                            | 0,23                             | 144,30  | 143,54                                    |  | 144,13                                   | 144,37                           | 145,22  | 131,46                                |
| 46                            | 0,23                             | 144,16  | 143,40                                    |  | 143,95                                   | 144,19                           | 144,05  | 131,21                                |
| 47                            | 0,23                             | 143,96  | 144,21                                    |  | 143,85                                   | 144,09                           | 143,83  | 131,06                                |
| 48                            | 0,23                             | 143,74  | 143,97                                    |  | 143,63                                   | 143,86                           | 143,60  | 131,73                                |
| 49                            | 0,23                             | 143,58  | 143,70                                    |  | 143,49                                   | 143,60                           | 143,26  | 131,45                                |
| 50                            | 0,23                             | 143,35  | 143,68                                    | 138,94   | 143,34                                   | 143,57                           | 144,05  | 131,28                                |
| 51                            | 0,23                             | 140,70  | 140,93                                    | 138,94   | 140,21                                   | 140,44                           | 141,87  | 132,20                                |
| 52                            | 0,22                             | 140,97  | 140,59                                    | 138,94   | 139,69                                   | 139,91                           | 141,58  | 131,85                                |
| 53                            | 0,22                             | 138,75  | 138,98                                    | 138,94   | 139,15                                   | 139,37                           | 140,82  | 132,84                                |
| 54                            | 0,22                             | 138,37  | 138,60                                    | 138,94   | 138,69                                   | 138,75                           | 140,02  | 132,34                                |
| 55                            | 0,22                             | 138,55  | 138,91                                    | 138,94   | 137,84                                   | 138,05                           | 139,31  | 133,53                                |
| 56                            | 0,22                             | 136,40  | 138,62                                    |  | 137,27                                   | 137,48                           | 138,67  | 138,69                                |
| 57                            | 0,22                             | 137,95  | 139,15                                    |  | 136,69                                   | 137,10                           | 138,62  | 138,74                                |
| 58                            | 0,21                             | 137,47  | 137,68                                    |  | 136,43                                   | 136,69                           | 138,23  | 138,64                                |
| 59                            | 0,21                             | 137,00  | 137,21                                    |  | 136,09                                   | 136,30                           | 138,11  | 138,32                                |
| 60                            | 0,21                             | 136,29  | 136,44                                    |  | 135,64                                   | 135,86                           | 137,94  | 138,15                                |
| 61                            | 0,21                             | 136,20  | 136,41                                    |  | 135,52                                   | 135,83                           | 137,40  | 137,70                                |
| 62                            | 0,21                             | 136,38  | 136,57                                    |  | 135,65                                   | 135,86                           | 136,90  | 137,11                                |
| 63                            | 0,21                             | 136,04  | 136,25                                    |  | 134,27                                   | 134,48                           | 136,50  | 136,21                                |
| 64                            | 0,21                             | 134,52  | 134,73                                    |  | 133,61                                   | 133,82                           | 136,14  | 135,35                                |
| 65                            | 0,20                             | 134,25  | 134,48                                    |  | 133,39                                   | 133,58                           | 134,87  | 135,07                                |
| 66                            | 0,20                             | 133,90  | 134,10                                    |  | 133,04                                   | 133,24                           | 134,55  | 134,65                                |
| 67                            | 0,20                             | 133,75  | 133,95                                    |  | 132,77                                   | 132,97                           | 134,49  | 134,68                                |
| 68                            | 0,20                             | 133,38  | 133,58                                    |  | 132,31                                   | 132,55                           | 133,92  | 134,12                                |
| 69                            | 0,20                             | 132,85  | 133,05                                    |  | 131,89                                   | 132,10                           | 133,11  | 133,31                                |
| 70                            | 0,20                             | 132,10  | 132,30                                    |  | 131,81                                   | 132,01                           | 132,74  | 132,94                                |

Vu pour être annexé à l'acte  
 établi en date de ce jour,  
 Grenoble, le 02 FEV 2016  
  
 Jean-Paul BONNETAIRE

### Risques miniers

La commune de Vienne est concernée par la présence de risques miniers. Ces secteurs d'aléas faible sont identifiés sur le règlement graphique.

Les prescriptions relatives à ces risques sont les suivantes :



| Zones  | Zones non urbanisées bâties   | Zones urbanisées  |   |
|--|---|---|---|
| Aléas et niveau<br>Projets                     | Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau moyen ou faible (hors zone d'aléa liée aux puits)   | Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)   | Aléa tassement de niveau faible   |
| Projets nouveaux autorisés                     | - la réalisation de clôtures  | - la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions   | - la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions   |
|  | - la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> . | - la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> . | - la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> . |
|  | /   | - les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre   | - les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre   |
|  | /   | - la création de zones de stationnement   | - la création de zones de stationnement   |
|  | /   | - la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations   | - la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations   |
| Projets sur constructions existantes autorisés | - la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier   | - la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier   | - la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier   |
|  | /   | - la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier   | - la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier   |
|  | - les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...   | - les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...   | - les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes...   |
|  | - les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort  | - les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort  | - les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort  |
|  | - les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie   | - les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie   | - les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie   |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Projets sur constructions existantes autorisées</b> | - les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens   | - les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens   | - les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens   |
|  | - l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire   | - l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire   | - l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire   |
|  | - les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations   | - les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations   | - les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations   |
|  | /   | - les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité   | - les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité   |
|  | /   | - les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m² et sans accroissement de la vulnérabilité  | /   |
|  | /   | - les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage   | - les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage   |
|  | - les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc. | - les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc. | - les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc. |
|  | - l'entretien et la mise aux normes des réseaux   | - l'entretien et la mise aux normes des réseaux   | - l'entretien et la mise aux normes des réseaux   |

Définition de « vulnérabilité » :

La destination 1 présente la vulnérabilité maximale.

**Destinations par vulnérabilité décroissante :**

1 – a) Destination : habitation

Sous-destinations : logement, hébergement

b) Destination : commerce et activités de service

Sous-destinations : hébergement hôtelier et touristique, cinéma

c) Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics

Sous-destinations : établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

d) Destinations : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destination : centre de congrès et d'exposition

2 – a) Destinations : commerce et activités de service

Sous-destinations : commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

b) Destinations : équipement d'intérêt collectif et services publics

Sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés

c) Destinations : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destination : bureaux

3 – a) Destinations : commerce et activités de service

Sous-destination : artisanat

b) Destination : autres destinations : industrie

4 – Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destination : entrepôt

5 – Destinations : équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destinations : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

6 – Destinations : exploitation agricole, exploitation forestière

## Canalisations de gaz

Les canalisations de transport de gaz traversent le territoire communal. Elles doivent faire l'objet de la mise en place d'une servitude d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations complémentaires aux servitudes existantes d'implantation et de passage.

Dans l'attente de la mise en place effective de cette servitude, le PLU intègre les prescriptions suivantes qui s'appliquent jusqu'à l'institution de la servitude :

- Le document graphique du PLU identifie les périmètres des SUP1, SUP2 et SUP3.
- Le règlement suivant s'applique dans ces périmètres :

### Périmètres

| Nom Canalisation                        | DN (-) | PMS (bar) | Zone SUP 1 (m) | Zone SUP 2 (m) | Zone SUP 3 (m) |
|---|--------|-----------|----------------|----------------|----------------|
| MIONS – ST SORLIN – LE PEAGE (enterrée) | 80     | 67,7      | 15             | 5              | 5              |
| MIONS – ST SORLIN – LE PEAGE (aérienne) | 80     | 67,7      | 15             | 13             | 13             |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

| Nom Installation annexe    | Zone SUP 1 (m) | Zone SUP 2 (m) | Zone SUP 3 (m) |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Vienne DP                  | 35             | 6              | 6              |
| Vienne SAINT-BENOIT CPT DP | 35             | 6              | 6              |

### Règlement

**Zone SUP n°1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».



Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

## **Article 10- Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Vienne Condrieu agglomération a mis en place un droit de préemption urbain renforcé.

## **Article 11- Droit de préemption commercial**

La commune de Vienne est concernée par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Ce document est annexé au PLU.

## **Article 12- Classement des infrastructures bruyantes**

La commune de Vienne est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces documents sont annexés au PLU.

## **Article 13- Reculs le long des voies départementales**

Hors agglomération, le long des voies départementales, un recul autre que celui défini dans l'article relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies peut être imposé pour des raisons de lisibilité, visibilité, dangerosité.

## **Article 14 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme**

### **Éléments identifiés au titre de l'article L151-19**

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

**Sur la commune de Vienne, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des ensembles patrimoniaux constitués « des parcs et belles maisons ».**

### Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

**Sur la commune de Vienne, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides.**

**Les prescriptions sont les suivantes :**

**Pour les ensembles patrimoniaux et paysagers constitués « des parcs, espaces végétalisés et belles demeures » identifiés au titre de l'article L151-19**

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Pour les parties bâties : les constructions doivent être maintenues et restaurées dans le respect de leur caractère patrimonial. Leur extension peut être envisagée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante. Le projet architectural devra dans ce cas, venir valoriser le caractère patrimonial.

Pour les espaces non bâtis : les arbres présents ne peuvent pas être abattus. En cas de problème phytosanitaire avéré, ils doivent être remplacés par des essences dites « de parc »

Les « essences dites « de parc » ne peuvent être remplacées que par des essences suivantes : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis, Micocoulier.

### **Pour les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

## Article 15 - Définitions

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

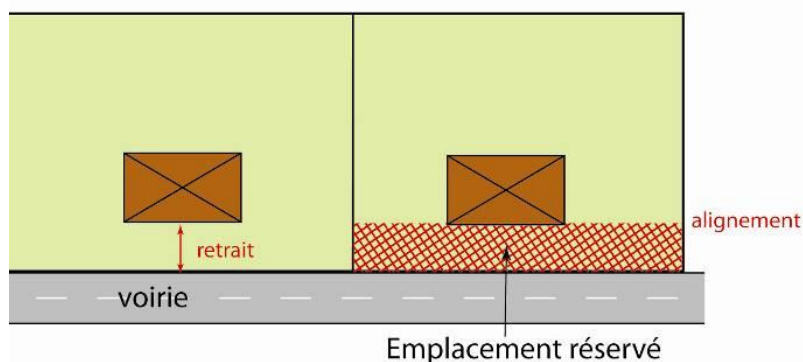
### Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Acrotère**

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

### **Agrivoltaïsme** : (article L314-38 du code de l'énergie)

- Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- 2° Elle n'est pas réversible.

V.-Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. Il précise les services mentionnés aux 1° à 4° du II ainsi qu'une méthodologie définissant la production agricole significative et le revenu durable en étant issu. Le fait pour la production agricole d'être considérée comme l'activité principale mentionnée au 1° du IV peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol. Il détermine par ailleurs les conditions de déploiement et d'encadrement de l'agrivoltaïsme, en s'appuyant sur le strict respect des règles qui régissent le marché du foncier agricole, notamment le statut du fermage et la mission des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, la politique de renouvellement des générations et le maintien du potentiel agronomique actuel et futur des sols concernés. Ce décret prévoit, enfin, les modalités de suivi et de contrôle des installations ainsi que les sanctions en cas de manquement.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, piscines, abris pour animaux parqués non agricoles, etc...



### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

### **Coupe et abattage d'arbres**

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### **Défrichage**

Les défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Égout de toiture :**

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Dans le cas d'une toiture terrasse, le bas de l'acrotère est pris en compte.

### Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

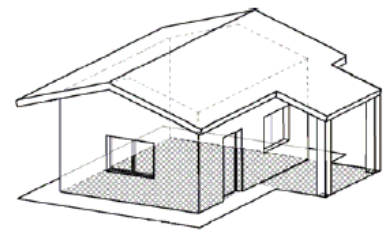
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

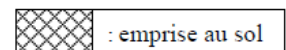
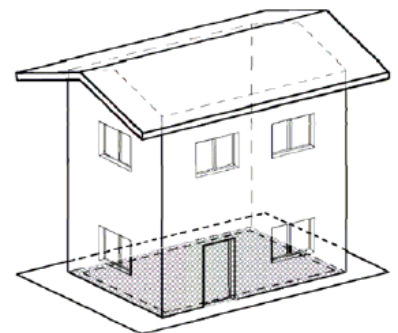
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Croquis 18



Croquis 19



### Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

## Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

**Exploitation agricole et SMA**

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)

*NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.*

- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

*NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :*

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

### **Rapport d'emprise au sol en zone inondable (R.E.S.I.) :**

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable est défini par le rapport de la projection au sol des bâtiments, des accès à ces derniers, des remblais, et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)}}{\text{partie inondable de la parcelle (ou du tènement)}}$$

La présente définition porte sur les parcelles et tènements tels qu'ils existent à la date d'opposabilité du Plan de Prévention des Risques.

### **Terrain naturel**

Selon le PPRN de Vienne, le terrain naturel est défini de la façon suivante :

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants.
- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Hauteur**

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel (mesuré avant travaux) et soit par l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit dans les autres cas, à l'exception des ouvrages techniques tels que paratonnerres, appareils d'ascenseurs, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, dispositifs de ventilation...

### **Impasse**

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **Implantation :**

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.



### Limites latérales :

Limites qui aboutissent à une voie.

### Limites séparatives :

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

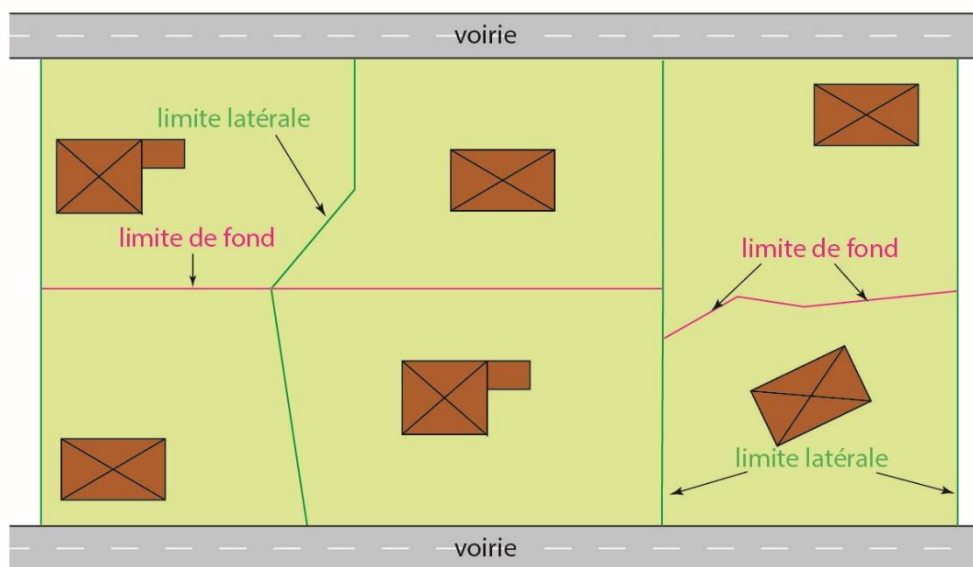
### Limites latérales :

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

### Limites de fond :

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

**Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :**



**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Marge de recul :** Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### **Mur de soutènement :**

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Pan :** Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon :** Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

### **Pleine terre végétalisée (surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée)**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues.... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 1 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

### **Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Remblai :** Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Saillie :** Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

**Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

**Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

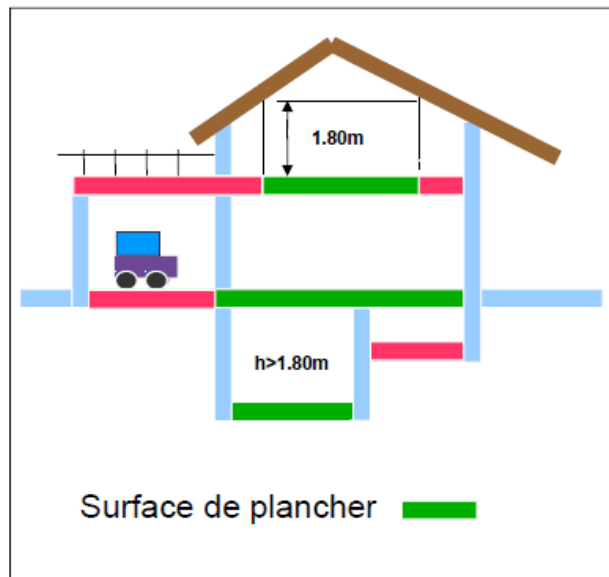
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**La surface taxable procède d'un autre calcul :**

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



## Voie et Accès

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## Article 16 Vocabulaire et illustrations

### Tuiles

**Tuiles canal (pose traditionnelle sur ou sur plaques d'étanchéité)**



**Tuile canal mécanique à emboîtement grand moule, appelée tuile romane**



**Tuile mécanique plate avec gorge d'écoulement centrale**



## Enduits

- **Enduit taloché** : appliqué à la taloche, d'où son nom, l'enduit taloché offre une surface lisse, mais qui laisse deviner certaines traces d'application.
- **Enduit gratté** : d'abord taloché, puis gratté, au gratton.
- **Enduit lissé** : appliqué à l'aide d'une lisseuse, l'enduit lissé offre une surface parfaitement lisse.
- **Enduit ribbé** : un enduit ribbé laisse apparaître les granulats, pour offrir une façade à l'aspect plus traditionnel.
- **Enduit projeté** : appliqué à l'aide d'une machine à projeter, l'enduit projeté offre un aspect brut, qui laisse apparaître les granulés.

## Article 17 : zones de présomptions archéologiques

Le territoire est concerné par des zones de présomption de prescriptions archéologiques. A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations ou de travaux divers, doivent être transmis aux services de la préfecture de région (Direction des affaires culturelles service régional de l'archéologie) afin que puissent être édictées des mesures d'archéologie préventive.

## Article 18 : canalisation de gaz

### FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES IMPACTANT LE TERRITOIRE ET COORDONNEES de GRTgaz

Le territoire de VIENNE est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il peut s'agir de canalisations ou d'installations annexes.

#### I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz  
Pôle Exploitation Rhône Méditerranée  
Equipe Travaux Tiers et Urbanisme  
33 rue Pétrequin - BP 6407  
69413 LYON Cedex 06  
Téléphone : 04.78.65.59.59

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 : **0800 246 102**

#### II. CANALISATIONS

##### Canalisation traversant le territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique de passage), pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation) et pour les zones d'effets (voir fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses).

| Nom Canalisation           | DN (-) | PMS (bar) |
|----------------------------|--------|-----------|
| MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE | 80     | 67.7      |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

##### Canalisation hors service hors gaz traversant le territoire

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage).

| Nom Canalisation Hors Service Hors Gaz | DN (-) | PMS (bar) |
|--|--------|-----------|
| MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE             | 80     | 0         |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

#### III. INSTALLATIONS ANNEXES

##### Installations annexes situées sur le territoire ou dont les zones d'effets l'impact.

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation) et les zones d'effets (voir fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses).

| Nom Installation Annexe    |
|----------------------------|
| VIENNE DP                  |
| VIENNE SAINT-BENOIT CPT DP |

## FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 4 mètres de largeur totale (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », 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'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessaires pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, 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 également « 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.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."



## FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

### Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

| Nom Canalisation                      | DN (-) | PMS (bar) | Zone SUP 1 (m) | Zone SUP 2 (m) | Zone SUP 3 (m) |
|---------------------------------------|--------|-----------|----------------|----------------|----------------|
| MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE (enterrée) | 80     | 67.7      | 15             | 5              | 5              |
| MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE (aérienne) | 80     | 67.7      | 15             | 13             | 13             |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

| Nom Installation annexe    | Zone SUP 1 (m) | Zone SUP 2 (m) | Zone SUP 3 (m) |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Vienne DP                  | 35             | 6              | 6              |
| Vienne SAINT-BENOIT CPT DP | 35             | 6              | 6              |

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

**Zone SUP n°1:** La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16j du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : *Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des

mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n° 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets, **GRTgaz doit être informé** de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

#### Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

#### Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

## FICHE D'INFORMATION SUR LE PORTER A CONNAISSANCE DANS LE CADRE DE L'ETABLISSEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME EN MATIERE DE CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Conformément à la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n° 06-254) du 4 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 (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques), nous demandons :

- qu'en application des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, les zones de dangers soient représentées sur les documents graphiques des documents d'urbanisme, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent les canalisations et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones des dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (zones de dangers très graves (ELS), zones de dangers graves (PEL), zones de dangers significatifs (IRE)).

- qu'en application du § 3 de ladite circulaire et en application des articles R.431-16j du code de l'urbanisme et les articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, le règlement précise que :

- les Établissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (« distance PEL », cf. tableau ci-après), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel,
- dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » (cf. tableau ci-après) des ouvrages, GRTgaz soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Il est à noter que pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150, les distances des effets sont étendues :

- La distance des ELS est étendue à celle des PEL ;
- La distance des PEL est étendue à celle des IRE.

Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

| Nom Canalisation           | DN (-) | PMS (bar) | (1) Zone de dangers très graves<br>Distance (m) (ELS) | (1) Zone de dangers graves<br>Distance (m) (PEL) | (1) Zone de dangers significatifs<br>Distance (m) (IRE) |
|----------------------------|--------|-----------|---|--|---|
| MIONS- ST SORLIN- LE PEAGE | 80     | 67,7      | 5   | 10   | 15  |

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

| Nom Installation Annexe    | (1) Zone de dangers très graves<br>Distance (m)<br>(ELS) | (1) Zone de dangers graves<br>Distance (m)<br>(PEL) | (1) Zone de dangers significatifs<br>Distance (m)<br>(IRE) |
|----------------------------|--|---|--|
| Vienne DP                  | 35   | 35  | 35   |
| Vienne SAINT-BENOIT CPT DP | 35   | 35  | 35   |

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de dangers, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En lien avec les éléments précédemment impliqués, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.



## FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**



## Article 19 : Information sur les sols pollués

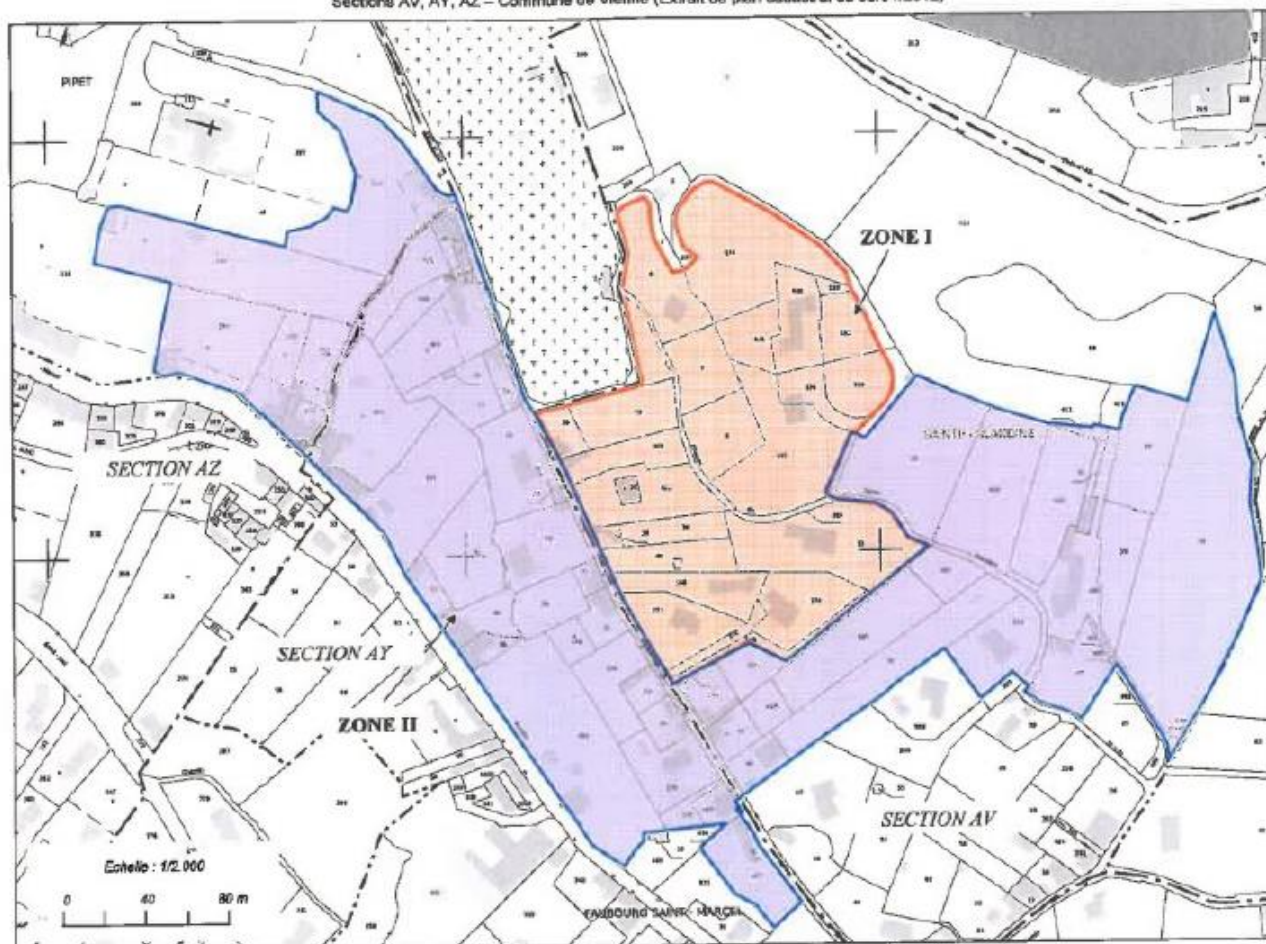
La commune de Vienne est concernée par la présence de sites pollués. Deux zones ont été définies avec des niveaux d'impacts différents.

Dans ces secteurs il convient d'éviter les sols nus, éviter les potagers.

De plus, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles indique que la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels et quelle que soit la nature des polluants. Cela concerne :

- Les crèches, écoles maternelles et élémentaires, ainsi que les aires de jeux et espaces verts attenants
- Les collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Annexe 72b - Délimitation des zones I et II sur fond cadastral  
Sections AV, AY, AZ – Commune de Vienne (Extrait de plan cadastral du 05/01/2012)



## **Article 20 : Destinations et sous-destinations**

**Les destinations** des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**Les sous-destinations** sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- 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.
- 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 et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : 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.

- 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.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service 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.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- 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.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation 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.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- 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.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- 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.

## TITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### Article 3 Equipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

##### ACCES :

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

Les accès et l'implantation des portails doivent être adaptés à l'opération et à la pente naturelle du terrain de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et pour des raisons de sécurité.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumises à une autorisation de voirie du service gestionnaire.

Les terrains issus d'une division parcellaire 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.

Les accès devront respecter la pente naturelle du terrain, et ne devront pas, pour des raisons de sécurité excéder 15%. Des cônes de vue pourront être exigé afin d'assurer la visibilité pour la sortie des véhicules.

##### VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères. Le gabarit des voies devra être suffisant pour assurer la circulation interne aux sites (zones d'activités, lotissements etc.)

#### 3. 2 Desserte par les réseaux

##### Eau :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

##### Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage eaux usées et pluvial de la commune.

##### Eaux Usées :

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée « difficilement raccordable » par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation.

Si le réseau public n'existe pas, un système d'assainissement non collectif conforme pourra être mis en place dans l'attente de la création du réseau public de collecte selon le zonage assainissement de la collectivité compétente.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de **piscine privée** est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent y être déversées dans le réseau public des eaux usées.

Le rejet des eaux de drainage des projets d'aménagements est interdit dans le réseau d'assainissement. Elles seront gérées à la parcelle, ou rejetées vers un exutoire superficiel en limite de propriété (réseau, fossé, cours d'eau) lorsque celui-ci existe.

### Eaux Pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune. En effet, le zonage pluvial a introduit de nouvelles contraintes précises en matière de gestion des eaux pluviales sur les parcelles à urbaniser.

**L'infiltration** des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Dans le cas contraire, des tests de perméabilité voire une étude hydraulique devront être réalisés afin de prouver que l'infiltration n'est pas possible.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif. Des ouvrages de rétention seront donc réalisés à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins, de noues, de tranchées drainantes. Les eaux seront rejetées, après régulation dans les ouvrages, dans les exutoires d'eaux pluviales en contrebas de la zone. **La mise en place d'un réseau pluvial traditionnel sera envisagée en dernier recours et sur justifications auprès des services de Condrieu-ViennAgglo.**

*En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces publics (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).*

Toute opération d'aménagement, construction nouvelle ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur la parcelle (ou tènement). Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse doivent être dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du service assainissement.

Le déversement des eaux de vidange **de piscine privée** est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine devront être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...).

- **Dimensionnement des ouvrages à la parcelle : Les ouvrages à la parcelle concernent les aménagements dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 600 m².**

### **L'infiltration dans le sol sera systématiquement recherchée.**

Lorsque l'infiltration s'avère impossible (sols imperméables, risques de remontée du niveau de nappe, préconisations particulières liées à des périmètres captages d'eau...), les eaux seront stockées dans un ouvrage puis restituées à débit limité vers un exutoire de surface.

Par conséquent deux cas se présentent pour la conception et le dimensionnement :

- **Infiltration des eaux dans le sol. C'est la perméabilité du terrain associée à la surface d'infiltration qui définit le débit de fuite et le volume de l'ouvrage, et par conséquent le dispositif le plus adapté.**
  - un sol très perméable permettra d'infiltrer l'eau avec un faible stockage amont (puits d'infiltration en particulier),
  - alors qu'un sol peu ou moyennement perméable devra prévoir une capacité de stockage plus importante, et favoriser l'infiltration diffuse et superficielle pour favoriser le rôle de l'évapotranspiration et des végétaux (tranchées d'infiltrations, noues, mares sans exutoires...).



- **Stockage des eaux et rejet vers un exutoire de surface. L'ouvrage sera alors défini par un débit de fuite et un volume.**

Le débit de fuite de l'ouvrage sera alors le débit du projet avant aménagement (surfaces imperméabilisées et naturelles comprises). La valeur du débit ne pourra être inférieure à 1 l/s, afin d'éviter des orifices de faible section qui pourraient se colmater

Le volume de l'ouvrage en litres sera fonction du nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les valeurs de débit de fuite et de volumes sont définies par le tableau ci-après, qui fixent différentes valeurs suivant le niveau de risques sur le territoire communal (cf. zonage EU EP).

- **Dimensionnement et conception des ouvrages pour les surfaces imperméabilisées importantes : Les ouvrages à la parcelle concernent les aménagements dont la surface imperméabilisée est supérieure à 600 m<sup>2</sup>.**

Pour les projets mettant en jeu une certaine surface imperméabilisée, définie dans le plan de zonage pluvial, il sera non seulement demandé de respecter les préconisations définies pour la gestion des eaux à la parcelle (priorité à l'infiltration, stockage des eaux et rejet vers un exutoire de surface sinon), mais une étude hydraulique devra être réalisée afin de prendre en compte des aspects complémentaires.

Il sera en particulier demandé d'identifier les enjeux à l'aval des projets, afin d'appréhender les impacts en cas d'éventuels dysfonctionnements des dispositifs de stockage/régulation/infiltration et lors des épisodes exceptionnels dépassant la période de retour prise en compte pour le dimensionnement.

#### **Electricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans le cadre de création des nouveaux réseaux, la solution, par câbles souterrains, sera privilégiée.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes ou paraboles communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

## TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Rappel du code de l'urbanisme : Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

- **Ua : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle correspondant au centre historique et les anciens faubourgs.**
- **Ub : Espaces urbains multifonctionnels denses aux formes urbaines hétérogènes.**
- **Uc : Espaces à dominante pavillonnaire**
- **Ue : Secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif**
- **Ui : Secteurs à dominante d'activités économiques**

*NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées*

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

**Zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle correspondant au centre historique et les anciens faubourgs.**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### UA 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

La destination exploitations agricoles et forestières

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale et à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale

#### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ua comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

## **UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 19 m. Toutefois cette règle peut être adaptée en autorisant 1 niveau de plus à la hauteur des 19m pour s'ajuster à la hauteur des bâtiments avoisinants Cette adaptation ne peut être accordée qu'une seule fois à partir de la situation existante au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

La règle commune est l'alignement des constructions aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les balcons et passées de toiture, construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

##### **Dispositions particulières**

Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.

D'autre part, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments

~~Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 4 m mesuré à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante.

Pour les annexes aux habitations, il est exigé un retrait minimal de 4 m.

#### **2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15m à compter de l'alignement de la voie.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'entraînent pas d'aggravation de l'état existant.

~~Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 4 m mesuré à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

Pour les annexes aux habitations, il est exigé un retrait minimal de 4 m.

### Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

#### Règles particulières :

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades existantes.

**Toitures :** Les toitures seront en pente (entre 25% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants qui couvriront au moins les 2/3 du volume bâti. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.



Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres formes de toiture pourront être utilisées dans le cas de la réhabilitation d'immeubles du XIX<sup>ème</sup> siècle ou pour des formes d'expression contemporaine.

Ces prescriptions pourront être adaptées dans le cas d'un équipement d'intérêt collectif.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

D'autres matériaux et formes ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes annexes ou pour relier deux volumes bâtis principaux, dans le cadre d'un projet architectural d'expression contemporaine. Elles ne sont pas admises sur les volumes principaux situés en front de rue.

**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** Les volets, s'ils ne peuvent être battants d'aspect bois, se replieront en tableau.

Les volets roulants sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal ajouré ou dentelé).

**Devantures :** Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

**Équipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

### Clôtures :

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur, leurs matériaux. Leur hauteur n'excèdera pas 2m.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

### Charte colorimétrique :

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. A titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 1.5 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.
- Dans le périmètre de 500m autour de la gare, reporté sur le document graphique, cette proportion est ramenée à 1 place par logement créé.
- Pour les petits logements (surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>), cette proportion est ramenée à une place par unité de logement créé.
- Une place de visiteur pour 5 logements dans les lotissements et dans les ensembles immobiliers.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélos par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les bureaux, commerces, services, activités : une place au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : - 1 place une place pour 4 chambres.
- Pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **Dispositions particulières**

En cas de réhabilitation ou de changement de destination de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation ancienne et la situation nouvelle.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations de création de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **UA 3 Équipement et réseaux**

Cf. titre 2

## Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub et Uba

### UB 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**Espaces urbains de la centralité élargie, multifonctionnels denses, aux formes urbaines hétérogènes.**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans les zones Ub et Uba sont interdites :

La destination exploitations agricoles et forestières

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Dans les zones Ub et Uba, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale et à 50m² de surface de plancher.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale

#### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ub et la zone Uba comportent des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

## **UB 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans la zone Ub la hauteur des constructions est limitée à 15 m.

Dans la zone Uba la hauteur des constructions est limitée à 12 m.

Dans les zones Ub et Uba :

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

Dans les zones Ub et Uba :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.
- Dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation et dans le cadre du renouvellement urbain, les constructions s'implanteront selon les prescriptions de l'OAP.

~~Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 5 m mesuré à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante.

Pour les annexes aux habitations il est exigé un retrait minimal de 4 m.

Les balcons et passées de toiture, construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait supérieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.



Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

### 2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones Ub et Uba :

Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

~~Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 4 m mesuré à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones Ub et Uba :

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations ni aux piscines.

À moins d'être contigus, les bâtiments doivent respecter une distance minimale entre eux de la façon suivante : la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment, aux façades les plus proches de l'autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points. Elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les zones Ub et Uba :

### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

### Règles particulières :

**Toitures :** Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres formes de toiture pourront être utilisées dans le cas de la réhabilitation d'immeubles du XIX<sup>ème</sup> siècle ou pour des formes d'expression contemporaine.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

D'autres matériaux et formes ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Devantures :** Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

**Équipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

### Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

#### Charte colorimétrique :

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Dans les zones Ub et Uba :

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 25% de l'ensemble du tènement de l'opération avec un minimum de 250 m<sup>2</sup> de surface d'un seul tenant. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Il est rappelé qu'en cas de division parcellaire, ce taux et cette surface de végétalisation s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

### 2. 4 Stationnement

#### Dans les zones Ub et Uba :

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.
- Dans le périmètre de 500m autour de la gare, reporté sur le document graphique, cette proportion est ramenée à 1 place par logement créé.
- Pour les petits logements (surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>), cette proportion est ramenée à une place par unité de logement créé.
- Une place de visiteur pour 5 logements dans les lotissements et dans les ensembles immobiliers.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélos par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les bureaux, commerces, services, activités : une place de stationnement au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : 1 place une place pour 4 chambres.
- Pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Il est rappelé qu'en cas de division parcellaire, le nombre de stationnement requis s'applique à chaque parcelle issue de la division. Ainsi celle-ci ne doit pas conduire à supprimer les stationnements préexistants.

### Dispositions particulières

En cas de réhabilitation ou de changement de destination de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation ancienne et la situation nouvelle.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations de création de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## UB 3 Équipement et réseaux

Cf. titre 2

## Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc et Uca

**Espaces à dominante pavillonnaire.**

**Plusieurs secteurs Uc sont mis en place Uc et Uca**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### UC 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Dans toutes les zones Uc et Uca

#### **1-1-Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdites :

La destination exploitations agricoles et forestières

La sous-destination « artisanat et commerce de détail

La sous-destination « restauration »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### **1-2-Destinations et sous-destinations autorisées**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale et à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale



### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## UC 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

Dans toutes les zones Uc et Uca

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### 2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 4 m par rapport aux limites séparatives.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une

autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 4 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations ni aux piscines.

Pour deux constructions principales implantées sur une même propriété les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

#### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

#### Règles particulières :

**Toitures :** Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

D'autres matériaux et formes ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Équipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

### Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

### Charte colorimétrique :

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Dans toutes les zones **Uc** et **Uca** :

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

### De plus dans la zone **Uc** :

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble du tènement de l'opération avec un minimum de 300 m<sup>2</sup> de surface d'un seul tenant. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Il est rappelé qu'en cas de division parcellaire, ce taux et cette surface de végétalisation s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

### De plus dans la zone **Uca** :

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 50% de l'ensemble du tènement de l'opération avec un minimum de 600 m<sup>2</sup> de surface d'un seul tenant. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Il est rappelé qu'en cas de division parcellaire, ce taux et cette surface de végétalisation s'appliquent à chaque parcelle issue de la division.

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement dont une couverte sur le tènement de l'opération par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.
- Dans le périmètre de 500m autour de la gare, reporté sur le document graphique, cette proportion est ramenée à 1 place par logement créé.
- Une place de visiteur pour 5 logements dans les lotissements et dans les ensembles immobiliers.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélos par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel, sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Il est rappelé qu'en cas de division parcellaire, le nombre de stationnement requis s'applique à chaque parcelle issue de la division. Ainsi celle-ci ne doit pas conduire à supprimer les stationnements préexistants.

### **UC 3 Équipement et réseaux**

Cf. titre 2

## Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

**Secteurs à dominante d'équipements d'intérêt collectif.**

### UE 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

#### **1-1-Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La sous-destination « logement »;

Les 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, ; à l'exception d'activité en lien avec l'activité principale.

La destination exploitation agricole et forestière

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « bureau » à l'exception d'activité en lien avec l'activité principale.

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### **1-2-Destinations et sous-destinations autorisées**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La sous-destination hébergement est autorisée si elle est nécessaire au fonctionnement des équipements de la zone.

#### **1-3 mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé



## **UE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 19m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de 5 mètres.

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

#### **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter une distance minimale correspondant à la hauteur de la plus grande construction (mesurée à l'égout du toit) divisée par deux sans pouvoir être inférieure à 4m.

#### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

#### Règles particulières :

**Toitures :** Les toitures seront en pente (entre 25% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres formes de toiture pourront être utilisées pour des formes d'expression contemporaine.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Équipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

#### Clôtures :

Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur (maximum 2 mètres) et leurs matériaux.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

**Charte colorimétrique :**

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

**2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

**2. 4 Stationnement**

Non réglementé.

**UE 3 Équipement et réseaux**

Cf. titre 2

## Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

### Sont distingués :

- La zone Ui à dominante d'activités économiques non commerciales, mais permettant la gestion des commerces existants
- Un secteur Uia correspondant à l'espace St Germain à la vocation dominante de services, bureaux, hôtellerie.
- Un secteur Uib correspondant au site industriel dit « Yoplait Candia » à vocation industrielle.
- Un secteur Uic autorisant le développement commercial de détail.
- Un secteur Uip présentant un bâti d'intérêt patrimonial à valoriser dans le cadre du projet d'ensemble Vienne Sévenne. La démolition partielle de ce bâti est possible sous réserve de s'intégrer dans la logique du dit projet d'ensemble.

### UI 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

##### En zone Ui, Uib et Uip

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination « habitation »;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La destination exploitation agricole et forestière;

La sous-destination « cinéma »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les pars résidentiels de loisirs.

##### En zone Uia

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination exploitation agricole et forestière;

La destination « habitation »;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « commerce de gros »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

### En zone Uic

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

La destination exploitation agricole et forestière;

La destination « habitation »;

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

Rappel : le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Dans toutes les zones sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

De plus dans les zones Ui, Uip et Uib sont autorisées les extensions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## UI 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

**Dans la zone Uia**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 25 m.

### **Dans la zone Uib**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 30 m.

### **Dans la zone Ui, Uip et la zone Uic**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 15 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

**Dans la zone Uia**, La construction s'implantera :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres

### **Dans la zone Uip**

La construction s'implantera :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée et des espaces publics.
- Soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et privée et des espaces publics, ne pouvant excéder 5 mètres.

### **Dans les zones Ui, Uic**

Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

### **Dans la zone Uib**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimal de 5m à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

## **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.



### **2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans la zone Uia et Uip**

Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **Dans les zones Ui, Uic**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

#### **Dans la zone Uib**

Quand la limite parcellaire constitue une limite de zone Uib, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres des limites de la zone Uib considérée.

A l'intérieur de la zone Uib, les constructions s'implanteront soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimal de 5 m.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site ; ainsi que pour les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **2.1.5 Emprise au sol**

Non réglementé

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Règles générales :**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

### **Clôtures :**

#### **Dans l'ensemble des zones Ui hors zone Uip et hors zone Uib**

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non

d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront de préférence, conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Des clôtures différentes pourront être admises ou imposées pour des nécessités réglementaires.

#### **Dans la zone Uib**

La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2.50 mètres de hauteur. La clôture sera à claire voie

#### **Dans la zone Uip**

Les clôtures en limites séparatives seront assurées par un dispositif rigide à claire voie, doublé de haies vives sans mur bahut.

La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2mètres de hauteur.

Les limites des espaces extérieurs privatifs, qu'ils soient en contact avec la rue ou mitoyens avec d'autres espaces extérieurs privatifs seront traités dans l'adaptation à la topographie accidentée du site. Le terrassement de ces espaces (jardins en terrasse, murs de soutènement, gabions, etc.) sera en lien avec l'architecture de ces de soubassements des constructions de façon à ancrer d'avantage le bâti dans son contexte paysager.

#### **Charte colorimétrique :**

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans toutes les zones :

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

**De plus dans les zones Ui, Uic et Uip :** les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 10% de l'ensemble du tènement

de l'opération avec un minimum de 150m<sup>2</sup> de surface d'un seul tenant. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans toutes les zones hors zone Uib
- Dans la zone Uib, le stationnement correspondant aux besoins de l'activité doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créés, des stationnements sécurisés et abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,5 m<sup>2</sup> de pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

Dans la zone Uia il est exigé pour les hôtels : 1 place une place de stationnement vélos pour 4 chambres.

## UI 3 Équipement et réseaux

Cf. titre 2

## TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Article R151-20 : les zones AU sont des zones à urbaniser.**

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

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

*NB- on rappellera que dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.*

*Le PLU met en place plusieurs types de zones AU*

- La zone 1AUa correspond au secteur de renouvellement urbain de Vienne Sévenne. Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUa considérée. Elle fait l'objet d'un phasage. Elle comporte un sous-secteur 1AUap d'intérêt patrimonial.
- La zone 1AUC correspond aux secteurs de développement de Charlemagne, Durandal sud Collonges, Grandes vignes et St Benoit. La zone 1AUC de Charlemagne est ouverte à l'urbanisation et pourra s'urbaniser à partir d'une surface opérationnelle de 2ha, sauf la dernière tranche qui devra inclure les surfaces restantes inférieures à 2ha. Les autres zones 1AUC sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUC considérée.
- La zone 2AUC correspond au secteur de développement de Durandal Nord. Elle est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

## Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### 1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone 1AUa1 est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUa1 considérée. Dans l'attente de l'aménagement de la zone, les extensions limitées, et adaptations des habitations existantes sont autorisées.

~~La zone 1AUa2 est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUa2 considérée. Elle s'urbanisera une fois la zone 1AUa1 couverte par des permis de construire délivrés. Dans l'attente de l'aménagement de la zone, les extensions limitées, et adaptations des habitations existantes sont autorisées.~~

La zone 1AUap est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUap considérée. Elle comprend des bâtiments à valoriser dans le cadre du projet d'ensemble Vienne Sévenne. La démolition partielle de ce bâti est possible sous réserve de s'intégrer dans la logique du dit projet d'ensemble. Dans l'attente de l'aménagement de la zone, les extensions limitées, et adaptations des habitations existantes sont autorisées.

Les règles à la parcelle définies par l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas pour la zone 1AUa1

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

La destination exploitations agricoles et forestières

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt » autres que ceux nécessaires à l'activité autorisée

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :

- les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale et à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les piscines situées à proximité de la construction principale.

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## 1AUa 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 23 m ~~et à 5 niveaux sur rez-de-chaussée (R+5).~~

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée et aux espaces publics.

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, et des espaces publics à modifier ou à créer.
- Soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement.

~~Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 5 m mesuré à partir du bord du bassin.~~

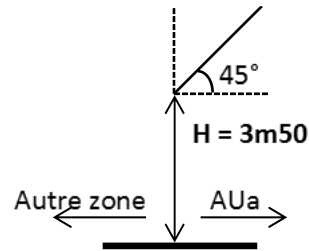
Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à minimum de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

Toutefois, cette règle n'est pas imposée aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale à 3,5 mètres, ou 5 mètres s'il s'agit d'activités artisanales ou commerciales, et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative. De plus, la longueur d'appui sur limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.



La hauteur maximale des constructions en limite de zone AUa est définie par un gabarit de hauteur applicable à compter des limites de la zone UA dès lors que lesdites limites sont communes à une autre zone :



### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait supérieur à 5 m dans la recherche d'une harmonie du bâti. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants, qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site, lorsque les travaux ne sont pas incompatibles avec des projets d'élargissement de voies ou d'aménagements publics.

### 2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ; elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

~~Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 4 m mesuré à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

### Règles particulières :

**Toitures** : Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres formes de toiture pourront être utilisées dans le cas de la réhabilitation d'immeubles du XIX<sup>ème</sup> siècle ou pour des formes d'expression contemporaine.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

La toiture doit être considérée comme une 5<sup>e</sup> façade et devra faire l'objet d'un soin particulier.

**Façades** : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ~~grossier ou décor texturé.~~

**Fermetures et Stores** : en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Devantures** : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

**Équipements techniques** : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

## Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif rigide sous forme d'une grille à barreaudage vertical toute hauteur
- Soit d'un mur plein en lien avec l'architecture de soubassement des constructions.

Les clôtures en limites séparatives seront assurées par un dispositif rigide à claire voie doublé de haies vives sans mur bahut.

Dans tous les cas, La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les limites des espaces extérieurs privatifs, qu'ils soient en contact avec la rue ou mitoyens avec d'autres espaces extérieurs privatifs seront traités dans l'adaptation à la topographie accidentée du site. Le terrassement de ces espaces (jardins en terrasse, mur de soutènement, gabions, etc.) sera en lien avec l'architecture de soubassement des constructions. Cela aura pour effet d'ancrer davantage le bâti dans son contexte paysager.

## Charte colorimétrique :

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

30% de la surface non bâtie doit être végétalisée dont 50% en pleine terre. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

**Dans un périmètre de 500m autour de la gare, reporté au document graphique :**

- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.
- 0.5 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélos par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les bureaux, commerces, services, activités : une place au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 4 chambres.
- Pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**Au-delà du périmètre de 500m autour de la gare, reporté au document graphique :**

- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé inférieur à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1.5 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé supérieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélos par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements sont exigés de la façon suivante :

- Pour les bureaux, commerces, services, activités : une place de stationnement au minimum pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 4 chambres.
- Pour les équipements publics et équipements d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1.5 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**Dispositions particulières**

En cas de réhabilitation ou de changement de destination de locaux, sans augmentation de surface, le nombre de places redevables est calculé en fonction de la différence, si elle est positive, entre la situation ancienne et la situation nouvelle.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut pas satisfaire aux obligations de création de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## 1AUa 3 Équipement et réseaux

Cf. titre 2

## Chapitre2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

La zone 1AUc de Charlemagne est ouverte à l'urbanisation et pourra s'urbaniser à partir d'une surface opérationnelle de 2ha, sauf la dernière tranche qui devra inclure les surfaces restantes inférieures à 2ha.

La zone 1AUc de Durandal est ouverte à l'urbanisation et pourra s'urbaniser par secteurs opérationnels tels que définis dans les OAP.

Les autres zones 1AUc sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUc considérée.

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### 1AUc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

La destination exploitations agricoles et forestières

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « industrie »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale et à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- les piscines situées à proximité de la construction principale

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## 1AUc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### 2-1- Volumétrie et implantations des constructions

#### 2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à ~~12m.~~, 23m

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### 2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 4 m par rapport aux limites séparatives.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~



Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 4 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations ni aux piscines.

Pour deux constructions principales implantées sur une même propriété les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

#### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

#### Règles particulières :

**Toitures :** Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

D'autres matériaux et formes ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Équipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

#### **Clôtures :**

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

#### **Charte colorimétrique :**

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble du tènement de l'opération avec un minimum de 300m<sup>2</sup> de surface d'un seul tenant. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. A titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

### 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement dont une couverte sur le tènement de l'opération par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.
- Une place de visiteur pour 5 logements dans les lotissements et dans les ensembles immobiliers.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,5 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel, sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

## 1AUc 3 Équipement et réseaux

Cf. titre 2

## Chapitre3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUc

**La zone 2AUc est fermée à l'urbanisation. Son ouverture nécessitera une modification du PLU.**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### 2AUc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### 1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à son ouverture à l'urbanisation sont interdites :

La destination de construction « habitation »

La destination « exploitations agricoles et forestières »

La destination de construction « commerce et activité de service »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « autres équipements recevant du public »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

#### 1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- Pour les habitations existantes :
  - Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale et à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les piscines situées à proximité de la construction principale

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## **2AUc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 4 m par rapport aux limites séparatives.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 4 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations ni aux piscines.

Pour deux constructions principales implantées sur une même propriété les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

#### 2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

#### Règles particulières :

**Toitures :** Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont autorisées sauf si leur exécution est susceptible de porter atteinte à des éléments d'architecture à protéger (encadrements, arcades, sculptures, etc.).

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

D'autres matériaux et formes ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.



**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Equipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

#### **Clôtures :**

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

#### **Charte colorimétrique :**

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les constructions et les aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble du tènement de l'opération avec un minimum de 300m<sup>2</sup> de surface d'un seul tenant. Cette surface de pleine terre plantée exclue les stationnements végétalisés, les accès, les toitures et façades végétalisées.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre (les arbres existants et les arbustes sont comptabilisés).

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement dont une couverte sur le tènement de l'opération par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.
- Une place de visiteur pour 5 logements dans les lotissements et dans les ensembles immobiliers.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour les vélos sont obligatoires, avec un minimum d'1,5 m<sup>2</sup> de stationnement vélo par logement.

Pour tout établissement, autre que les logements, les stationnements doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel, sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

## 2AUc 3 Équipement et réseaux

Cf. titre 2

## TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

*NB- on rappellera que dans les zones A: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.*

## **A1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### **1-1-Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

Rappel : le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

### **1-2-Destinations et sous-destinations autorisées**

Sont admis :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie dans les dispositions générales
- Les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole. Elles doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les installations et ouvrages techniques et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
  - dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU.
  - et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les habitations existantes :
  - Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées en surface de plancher à 30% de la surface de plancher de la construction principale au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
  - les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale

Les dispositifs de production des énergies renouvelables sont autorisés uniquement dans le strict cadre de l'agrivoltaïsme dont les conditions sont définies au décret n°2024-318 du 08 avril 2024.

Pour le **solaire photovoltaïque** non agrivoltaïque, les installations solaires sont autorisées uniquement sur des terrains déjà artificialisés ou ne présentant pas d'enjeu environnemental, écologique, paysager ou agricole stratégique (sols pollués ; terrains en bordure de route, d'autoroute, de voies ferrées et fluviales ; zones de friches etc.) en conformité avec le décret d'application de la loi APER du 08 avril 2024

### 1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## **A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 m.

La hauteur des constructions d'habitations est limitée à 9m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

#### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### **2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport aux limites séparatives.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

#### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### 2.1.5 Emprise au sol

Les emprises au sol des annexes aux habitations, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées à 30% de la surface de plancher existante de la construction principale.

Les emprises au sol des extensions des habitations existantes, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées à 30% de la surface de plancher existante.

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

#### Règles particulières :

**Toitures :** Pour les constructions techniques agricoles la pente de toiture est limitée à 30%.

Pour les autres constructions : les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple. Elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Pour les bâtiments techniques agricoles, si les toitures ne sont pas en tuiles, les couleurs des toitures devront être neutres (gris, brun, vert sombre...).

**Façades :** Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores :** en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.



**Équipements techniques :** les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

#### **Clôtures :**

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

#### **Charte colorimétrique :**

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

#### **Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel ».**

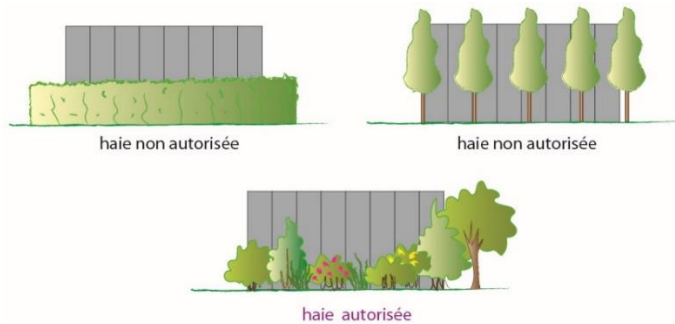
Pour les bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

- Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.
- Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.
- Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations

de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. A titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

## 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.

## A3 Équipement et réseaux

Cf. titre 3

## TITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*NB- on rappellera que dans les zones N: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.*

## **N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

La zone naturelle comporte des secteurs ;

- **Nv : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage**
- **Ne : correspondant au secteur de réaménagement des abords de la Sévenne dans le cadre du projet de renouvellement urbains Vienne Sévenne.**

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés au document graphique se reporter à l'article 9 des dispositions générales.

### **1-1-Destinations et sous-destinations interdites**

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

Rappel le PLU met en place des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions spécifiques inscrites dans les dispositions générales.

Dans les zones concernées par le PPRN, il conviendra de se reporter au PPRN joint en annexe du PLU.

### **1-2-Destinations et sous-destinations autorisées**

Dans les zones N, Ne sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes existant dans les conditions cumulatives suivantes :
  - Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU.
  - et si la construction avant extension présente une surface minimale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les habitations existantes :
  - les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées en surface de plancher à 30% de la surface de plancher de la construction principale au total des annexes. Elles devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
  - les piscines devront s'implanter à une distance de moins de 20 m de la construction principale

Les dispositifs de production des énergies renouvelables sont autorisés uniquement :

Sur des terrains déjà artificialisés ou ne présentant pas d'enjeu environnemental, écologique, paysager ou agricole stratégique (sols pollués ; terrains en bordure de route, d'autoroute, de voies ferrées et fluviales ; zones de friches etc.) en conformité avec le décret d'application de la loi APER du 08 avril 2024.

Aucune autre installation même agrivoltaïque n'est autorisée en zone naturelle en conformité avec le décret d'application du 29/12/2023.

**De plus dans la zone Ne sont admis :**

- La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Les aménagements et installations de plein air pour la pratique des loisirs : aires de jeux, cheminements modes doux, espaces publics, places, square etc.

**Dans la zone Nv sont admis :**

- La sous-destination « autres équipements recevant du public ».
- Les installations et ouvrages techniques et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

**1-3 mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère**

*Dans les zones concernées par le site patrimonial remarquable, le règlement de la ZPPAUP, plan de gestion du SPR s'applique aux autorisations d'urbanisme des projets situés dans son périmètre. Se reporter à ce document annexé au présent PLU.*

### **2-1- Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2-1-1- hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions d'habitations est limitée à 9m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

Dans le secteur Nv : la hauteur des constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » est limitée à 7 m mesurés à l'égout du toit.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

### 2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport aux limites séparatives.

~~Pour les piscines cette distance est mesurée à partir du bord du bassin.~~

Pour les piscines il est exigé un retrait de 3 m mesuré à partir du bord du bassin, toutefois en cas de topographie marquée, ou de présence de végétation à l'emplacement généré par ce retrait, une autre implantation pourra être admise de façon à minimiser les mouvements de sols et à préserver la végétation existante

### Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

### 2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### 2.1.5 Emprise au sol

Dans le secteur Nv : les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » sont limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction.

Dans toutes les zones N, Nv et Ne :

- Les emprises au sol des annexes aux habitations, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées à 30% de la surface de plancher existante de la construction principale.
- Les emprises au sol des extensions des habitations existantes, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées à 30% de la surface de plancher existante.

Non réglementé dans les autres zones.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales :

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.



La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

### Règles particulières :

**Toitures** : Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", ou tuiles mécaniques plates à gorge d'écoulement centrale, de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

**Façades** : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

**Fermetures et Stores** : en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Équipements techniques** : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

~~Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.~~

Les panneaux solaires sont de préférence intégrés dans l'épaisseur du toit. Toutefois une surimposition des panneaux photovoltaïques sur les toitures existantes est autorisée à condition de rester parallèles à la pente du toit. Les panneaux seront de forme rectangulaire ou carrée.

En cas d'installation de panneaux solaires en façade, ils devront faire l'objet d'une intégration architecturale et ne seront pas saillants sur le domaine public, exception faite d'une installation sur balcons.

En cas d'installation de panneaux solaires sur une toiture terrasse, ils doivent être disposés à une distance de H/2 de l'acrotère (H = hauteur du panneau). Leur traitement doit être particulièrement soigné s'ils sont visibles du domaine public. Ainsi, il est exigé que la structure porteuse soit habillée, sur toutes ses faces, de ventelles, (...) ou tout autre système permettant d'assurer son intégration architecturale.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

### Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

### Charte colorimétrique :

Les enduits de façades et les éléments de détails, portes, volets, ferronneries, lambrequins, fenêtres et volets doivent respecter les teintes définies dans la charte colorimétrique annexée au présent règlement.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Tout arbre ou ensemble végétalisé remarquable par la taille de l'arbre, son essence ou par la densité végétale, doit être préservé dans tout projet d'aménagement ou de construction. À titre dérogatoire, l'abattage est autorisé sous réserve de produire les justifications en cas de :

- Problème phytosanitaire avéré, (expertise phytosanitaire nécessaire). Dans ce cas il est obligatoire de replanter deux arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu.
- D'aucune possibilité de construire en conservant l'arbre, dans ce cas il est obligatoire de planter 2 arbres de haute tige équivalents pour un arbre abattu et de reculer les façades et les sous-sols de la construction, avec un retrait minimal correspondant à la couronne de l'arbre à taille adulte

### 2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé. En conséquence une extension qui n'est pas support de création d'un nouveau logement n'est pas soumise à cette règle.

## N3 Équipement et réseaux

Cf. titre 3