

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère et vocation de la zone : Zone réservée à l'accueil d'activités de sports, loisirs et tourisme.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 3AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
1.2 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.
1.3 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement : En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
 - Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Article 3AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

- 2.1 - Les constructions et installations à usage de sports, de loisirs, de tourisme.
2.2 - Les constructions nécessaires au gardiennage.
2.3 - Les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R.444-3-b-c du Code de l'Urbanisme et à condition:
- 2.3.1 - que l'occupation du sol s'intègre dans un schéma préalable à l'urbanisation de la zone afin d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent et à une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
 - 2.3.2 - que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.4 - Les équipements hôteliers.
2.5 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de

l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.

- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 3 - Accès et voirie.

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'opération future.

3.3 - Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que:

3.3.1 - la visibilité soit suffisante,

3.3.2 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux.

4.1 - Eau potable : Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées : Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 - Assainissement eaux pluviales :

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

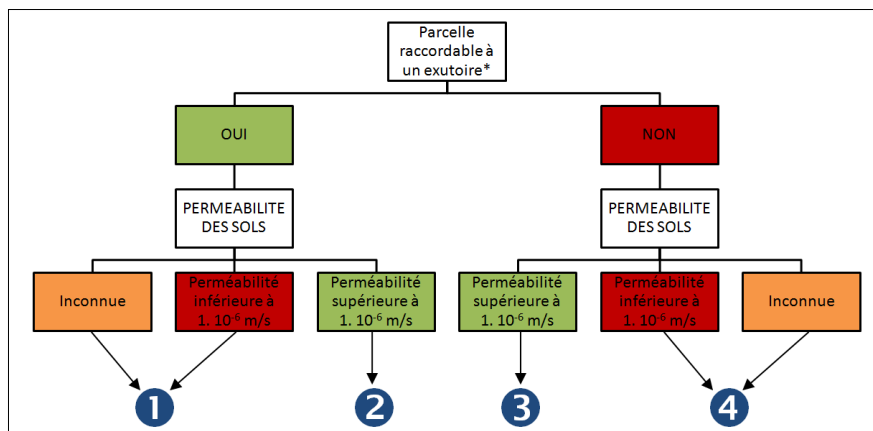
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

Emprise de projet importante : Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❸ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

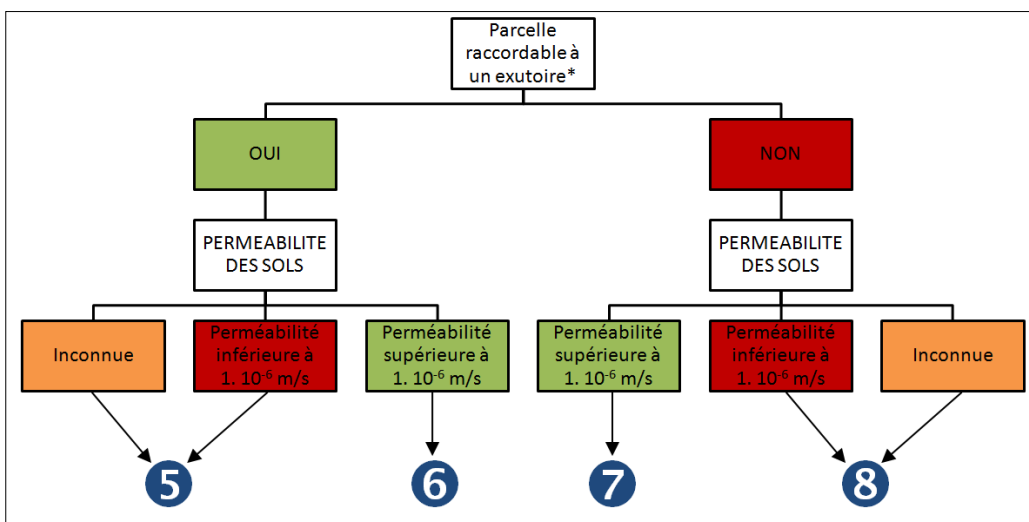
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
- sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

Emprise de projet peu importante

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m².



* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées).

- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.

- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisées) en moins de 48h.

- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

⑧ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.

- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».

- La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution: Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes de communication téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m de l'alignement défini par un plan d'alignement ou à défaut de l'alignement de fait.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Les constructions peuvent être implantées:

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 1.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

7.3 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1 - Les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de bâtiments constituant une annexe à la construction principale.

Article 3AU 9 - Emprise au sol

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Article 3AU 10 - Hauteur des constructions.

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable.

Article 3AU 11 - Aspect des constructions.

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,60 au dessus du sol naturel mesuré au point le plus bas en périphérie de la construction.

11.2 - Toitures

11.2.1 - Les toitures doivent être au moins à deux pentes (pente entre 33° et 45°).

11.2.2 - Les toitures terrasses ou mono pentes sont interdites sauf:

- pour les bâtiments annexes de faible volume,
- pour les petits agrandissements dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

11.3 - Sont interdits

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux ondulés, métalliques ou plastiques, et de tous matériaux brillants

11.3.3 - L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

11.4 - Clôtures sur voies publiques

11.4.1 - Les clôtures à édifier en limite de voies publiques doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions et respecter le caractère des lieux avoisinants.

11.4.2 - Les murs anciens ayant un caractère régional par leur appareillage et leurs matériaux, pourront être reconstruits, étendus. Leurs dimensions respecteront les normes d'origine.

11.4.3 - Pour les clôtures végétales, les espèces d'essences locales sont obligatoires (se référer à la liste annexée au rapport de présentation).

Article 3AU 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article 3AU 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Dans le cas d'un programme d'ensemble, des espaces verts communs doivent être prévus.

13.3 - Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise vents, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.4 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.5 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone 3AU.