

## CHAPITRE VII - ZONE Um

### **Caractère de la zone :**

*Il s'agit d'une zone urbanisée insuffisamment ou non équipée constituant le Hameau de Montcalm..*

*C'est aussi une zone qui accueille déjà des logements ainsi que des activités de commerces et de services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, de formation (équipements solaires), sportifs et de loisirs ainsi que des aires de parking, des activités artisanales non bruyantes et non polluantes et compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.*

*Un secteur noté « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant un risque d'inondation « fort par le Rhône », est soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.*

### **ARTICLE Um 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les opérations d'ensemble à usage d'habitation,
- 6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques
- 8/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

### **ARTICLE Um 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :**

**- en secteur S1r,**

- se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
- se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses
- prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

**et dans tous les secteurs inondables :**

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

**Sont autorisés dans la zone Um :**

- l'aménagement et l'extension des habitations et leurs annexes existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU, limitée à 100 m<sup>2</sup> de SHOB maximum en une seule fois.
- les annexes aux habitations existantes et piscines sur les terrains déjà bâtis dans la limite des extensions autorisées ci-dessus.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à toutes activités connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, odeur, risque, et trafic induit)
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'activité agricole ou autres activités existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le changement de destination d'une construction destinée à l'habitat est autorisé pour l'exploitation agricole ou autres activités sans nuisance pour la vie urbaine.
- la reconstruction sans changement d'affectation des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre dans la limite de l'extension ci-dessus.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
- Par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, le château de Montcalm pourra faire l'objet d'une réhabilitation dans le respect des volumes et architecture d'origine.

**ARTICLE Um 3**

**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE Um 4** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra, en l'absence de réseau public d'assainissement existant, traiter et évacuer les eaux usées par un dispositif particulier conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux public, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés de préférence en souterrain.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés de préférence en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

**ARTICLE Um 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE Um 6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ou à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies.

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

**ARTICLE Um 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

**ARTICLE Um 8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

**ARTICLE Um 9** EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**ARTICLE Um 10** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures voisine.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les créations d'étage refuge destinées à réduire la vulnérabilité des constructions face aux risques d'inondations et pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres et les parties maçonnées (piliers) seront enduites sur les deux faces.

**ARTICLE Um 11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les menuiseries en PVC sont interdites, les volets roulants sont à proscrire ainsi que les pavés de verres.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x l,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

**ARTICLE Um 12** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les constructions destinées au commerce dont la surface de vente excède 50 m<sup>2</sup> il est exigé une surface destinée au stationnement au moins égale à la SHON de la construction.

**ARTICLE Um 13** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

**ARTICLE Um 14** LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non

réglementé.