

**COMMUNES DE VOREPPE, ST JEAN DE MOIRANS
ET LA BUISSE**

**MODIFICATION N°1 DU P.A.Z. DE
CENTR'ALP II**

P.A.Z

REGLEMENT

Janvier 2011

SOMMAIRE

Titre I - GENERALITES

Titre II - ZONE Ui **II**

Titre III - ZONE Ni

TITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de la zone établi sur l'espace relatif à l'opération d'aménagement concerté dénommée **ZAC de CENTR'ALP II** sur le territoire des communes de SAINT JEAN-DE-MOIRANS, LA BUISSE et VOREPPE.

Il est complété par les documents graphiques qui illustrent ces règles et déterminent les terrains auxquels elles s'appliquent.

Référence des documents graphiques : P.A.Z. au 1/2000

Fixant les règles applicables au territoire couvert par le P.A.Z, les dispositions du règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant des législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation de sous-sol, du sol et du sur-sol.

ARTICLE 2 : AFFECTATION ET DIVISION EN ZONES ET SECTEURS

ZONE Ui II : Cette zone est destinée à accueillir les activités industrielles, tertiaires de recherche et de services.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Secteurs Ui IIa
- Secteurs Ui IIb

ZONE Ni : Cette zone correspond aux espaces publics paysagers (espaces verts, aménagement hydrographique, piste cyclable et chemins piétons). Elle peut accueillir les infrastructures et réseaux correspondants

Cette zone comprend 2 secteurs Nia, Nib.

Ces zones sont transcrites sur le document graphique au 1/2000e joint au présent règlement.

Egalement, il a été défini un périmètre précisant « des orientations d'aménagement ».

Localisé à la sortie de l'échangeur de Mauvernay, il est soumis à des enjeux particuliers du fait :

- de sa situation à l'entrée de Centr'Alp
- des espaces boisés existants qui le bordent
- de la perception d'ensemble de ce site que l'on découvre à partir du point qui franchit l'autoroute

Dans ce contexte général de haute qualité des aménagements paysagers réalisés par la.C.A.P.V, ce secteur en vitrine est le lieu où l'exigence architecturale est majeure.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES – TERTIAIRES DE RECHERCHE ET DE SERVICES

ZONE Ui II

II.1 – Caractère de la zone

II.2 – Nature de l'occupation et de utilisation du sol

Article Ui.II 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Ui.II 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

II.3 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ui.II 3 – Accès et voiries

Article Ui.II 4 – Desserte par les réseaux

Article Ui.II 5 – Caractéristiques des terrains

Article Ui.II 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Article Ui.II 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Ui.II 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Ui.II 9 – Emprise au sol

Article Ui.II10 – Hauteur des constructions

Article Ui.II11 – Aspect extérieur

Article Ui.II12 – Stationnements des véhicules

Article Ui.II13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

II.4 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ui.II14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE : Ui II

II-1 - Caractère de la zone :

Zone correspondant aux activités localisées dans la ZAC de Centr'Alp 2, destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires, de recherches et de services.

Elle se divise en 2 secteurs :

- le secteur **Ui.II a** accueillant des activités industrielles, de production, tertiaires et de recherches
- le secteur **Ui.II b** accueillant des activités tertiaires, de recherches et de services à l'usage de parc économique (*) et de son environnement urbain proche

L'indice « ri » délimite les secteurs couverts par un risque (aléa faible) d'inondation, crue centennale.

L'indice « o » correspond à la suppression du risque après réalisation des travaux hydrauliques nécessaires et des niveaux de remblaiement imposés aux constructeurs.

II-2- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui.II 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et mentionnées ci-après :

- 1- les activités entrant dans les directives dites « SEVESO » et leur transposition en droit français.
- 2- les stockages et dépôts de matériaux ou matériels à l'air libre ; notamment les installations de valorisation de matériaux, de récupération ou de déchets, ainsi que les entrepôts et activités de logistique, non liés à l'activité, qui ne sont pas prévus à l'article **Ui.II2**.
- 3- Les installations commerciales et d'hébergement hôtelier, sur le secteur **Ui.IIa** dans les conditions fixées à l'article **Ui.II2**.
- 4- Les logements, sauf ceux qui seraient affectés à la direction et au gardiennage et dans les conditions fixées à l'article **Ui.II4**.
- 5- Toutes les constructions ne répondant pas aux caractères de la zone, comme les bâtiments agricoles, les abris de jardins, garages isolés ainsi que les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les activités industrielles sur le secteur **Ui.IIb**

(*) « parc économique » ce terme correspond aux sites d'aujourd'hui, à vocation principale économique, Centr'Alp 1,

Centr'Alp 2 et demain Centr'Alp 3.

ARTICLE Ui.II 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Secteur **UiIIa**:

-Les constructions fermées à usage d'entrepôt et de logistique, lorsque celles-ci sont liées à une activité de production industrielle située à l'intérieur du périmètre du secteur **UiIIa**

- Secteur **UiIIb** :

-Les petits commerces à condition que :

- . leur fonction commerciale ne soit pas perceptible depuis les grandes infrastructures routières
- . ils répondent aux besoins des activités et des employés de Centr'Alp

- Le stockage et le dépôt de matériels ou installations techniques à l'air libre à condition d'être liés, utiles et nécessaires à l'exercice d'une activité admise. D'être localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins, et d'être contenus dans un espace clos ou espaces clos-couverts et de respecter les dispositions contenues dans l'article Uill 11 (paragraphe « stockages extérieurs »)

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des installations, que leur SHON soit égale ou inférieure à 80 m² et à un logement par opération et qu'il soit intégré au volume général des installations.

- Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte.

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes sur le site des lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.

III : Obligations pour les secteurs situés en zone de risques faibles -ri

-Les sols des constructions et ouvrages autorisés devront respecter les côtes de niveau minimal :

- pour les bâtiments IGN 69 188.50
- pour les voiries et parkings IGN 69 188.20

-La création de plates-formes aux cotes minimales IGN 69 indiqués à l'article **Ui. II10**

-La prise en compte des notices techniques jointes au présent dossier.

II-3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

6

ARTICLE Ui. II 3 : Accès et voiries

-Les accès privés des parcelles sont interdits sur les voiries primaires existante (voie publique) entre l'échangeur de Mauvemay et la RD 1085.

-Chaque parcelle devra avoir accès sur une voie publique à raison d'un accès par lot, d'autres accès pourront être autorisés si les besoins sont justifiés.

-Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance minimum de 10 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection. **Figure 1**

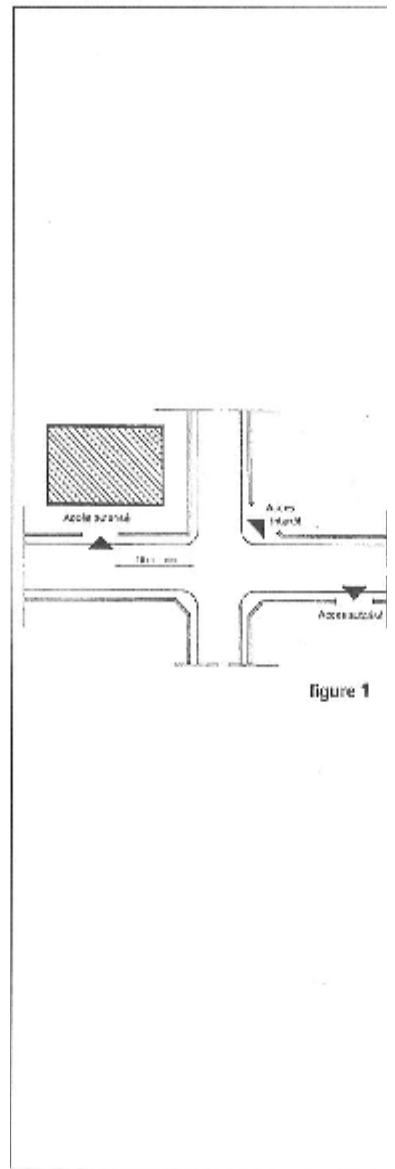
-Les portails des accès à la parcelle devront être en retrait et de largeur suffisante afin de permettre aux véhicules (camions et semi-remorques) de dégager rapidement la chaussée avec un minimum de manœuvres.

-Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle.

Ceux-ci ne seront pas autorisés dans les terrains situés entre le domaine public et les alignements imposés au document graphique.

-Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire. Il devra, à titre indicatif, lorsque cela peut être envisagé, prendre en compte les éventuelles extensions.

-Les accès privés devront respecter les aménagements piétonniers et cycles lorsque ceux-ci longent la parcelle concernée. Les raccordements entre accès privés et publics devront respecter les normes handicapés.



ARTICLE U.II.4 : Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable par toute canalisation de caractéristiques adaptées à l'opération. Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou demandeur.

2- Eau industrielle

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

3- Assainissement

Le réseau d'assainissement sera conçu selon le système dit « séparatif ». Les raccordements sur les réseaux publics sont à la charge de l'acquéreur ou du demandeur.

a) Eaux résiduelles industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents, conformément au règlement d'assainissement du Pays Voironnais.

La demande de branchement devra préciser :

- la nature des eaux usées et de leur analyse,
- leur température,
- leur débit horaire,
- le procédé de pré épuration préconisé (qui devra être adapté à la qualité de l'effluent),
- les données seront analysées au regard de la compatibilité des effluents avec le procédé biologique de la station d'Épuration et une convention définira les conditions d'autorisation du rejet,

Les eaux de refroidissement, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'eau pluviale (EP) et dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux domestiques

-Le raccordement sur le réseau public d'EU est obligatoire conformément à l'article **L.1331-1** du **Code de la Santé publique**.

c) Précision d'ordre général valable pour toutes les eaux usées qu'elles soient domestiques ou industrielles

-En aucun cas, les ruisseaux, bassins de rétention, fossés de drainage et les canalisations d'eaux pluviales ne peuvent être utilisés pour l'évacuation des eaux usées et industrielles.

b) Eaux pluviales

-En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles **640 et 641** du **Code Civil**).

-Le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire.

-Aucun rejet direct n'est autorisé dans les ruisseaux, bassins de rétention publics et fossés de drainage.

Il sera imposé la création de bassins de rétention avec séparateur d'hydrocarbure (hypothèse crue décennale) ceux-ci devront respecter un débit de fuite maximal de 10 litres/s/ha et devront être étudiés pour une capacité de 250 m³/ha pour 70 % d'imperméabilisation.

-Dans tous les cas, les eaux de collectes des voiries et des parkings devront être traitées avant tout rejet au réseau public.

4- Autres réseaux

-Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de téléphone, de télédistribution seront obligatoirement enterrés et seront à la charge de l'acquéreur ou du demandeur.

ARTICLE Ui.II 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas défini de règle particulière à ce titre.

ARTICLE Ui.II 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

-L'implantation des constructions devra être conforme aux documents graphiques.

- Dans le cas de création de voiries non portées au document graphique du P.A.Z et affectées au domaine public, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Limites d'application de la règle :

-Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, (escaliers extérieurs non fermés), n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement et ceci lorsqu'il y a recul tel que défini ci-avant seulement.

-Certains équipements annexes d'utilité collective pour la ZAC tels que les postes de transformation, les abris et les stations de pompage peuvent être implantés en zone non aedificandi.

ARTICLE Ui.II 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

-Sauf indication contraire indiquée sur le plan, les bâtiments peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2$ avec 5 mètres mini) **Figure 2**

-Ces implantations devront respecter les règles d'implantations imposées par les Services de Sécurité selon la nature de l'entreprise

ARTICLE Ui.II 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment le plus haut pourra être imposée entre deux bâtiments, en particulier pour des raisons de sécurité ou de circulation sur la parcelle.

Définitions :

- Le retrait obligatoire d'implantation délimite une zone non aedificandi à l'intérieur de laquelle aucune construction ne peut être implantée
- Une ligne d'implantation est un axe sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

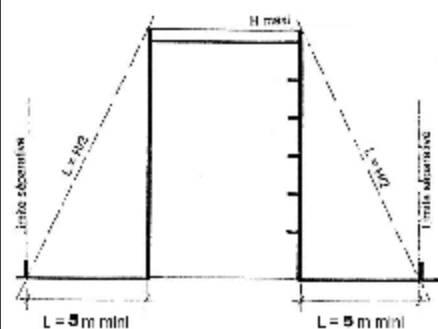


figure 2

ARTICLE Ui.II 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de tous les bâtiments y compris les locaux de gardiennage ne doit pas excéder 65% de la surface totale du terrain.

ARTICLE Ui.II 10 : Hauteur des constructions

Au dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée, de ventilation et éclairage en toiture.

I - Hauteur relative

Par rapport aux limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point d'une limite doit être inférieur au double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H = 2L$ avec 5 mètres mini) **Figure 3** (le niveau de référence en limite étant IGN69 (188.50)

II - Hauteur maximale

-La hauteur maximale de la construction est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol établie à la cote IGN.69-188.50 conforme aux directives de l'étude SOGREA.H.

-La cote de niveau a été fixée à :

pour les bâtiments IGN69 – 188.50 (référence pour la hauteur maximale autorisée)

pour les voiries et parkings IGN69 – 188.20.

Le respect de cette cote est impératif au regard du dispositif mis en place pour protéger le parc économique du risque d'inondabilité (crue centennale)

- La hauteur maximale est fixée à 20 mètres pour tous les secteurs (référence IGN69-188.50)

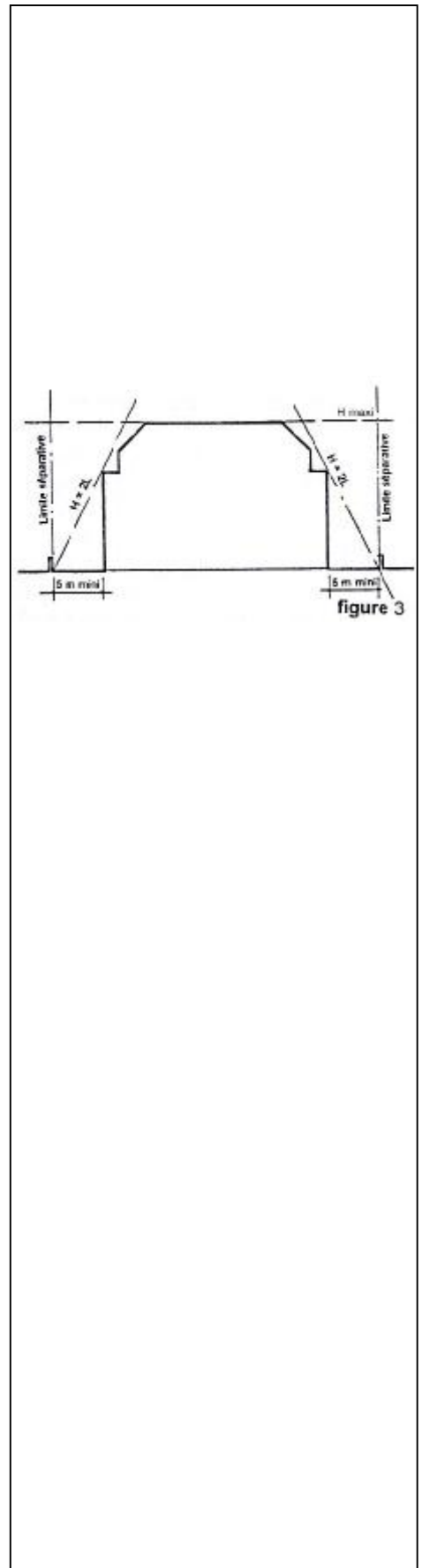
Pour les ouvrages ponctuels et de faible emprise, à caractère technique confirmé, la hauteur maximale pourra être majorée de 2,50 m.

ARTICLE Ui.II 11 : Aspect extérieur

Les règles suivantes sont issues de la nécessité d'assurer un caractère cohérent et harmonieux à la zone. L'architecture des bâtiments sera soignée dans le but de valoriser l'image fonctionnelle et dynamique du parc d'activités.

La règle d'ensemble à respecter sera par les formes, les proportions, l'échelle et les matériaux, de traduire les fonctionnalités et les usages de l'entreprise (production, stockage, recherche, bureaux, accueil et services) tout en respectant une lecture unitaire.

Il est également rappelé que « les constructions dans leur conception, orientation, choix et mise en œuvre des matériaux, devront tendre vers la moindre consommation d'énergie possible »



I - Volumes

- rechercher les volumes simples ou complexes 10 on de volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.
- valoriser par des traitements singuliers les accès des bâtiments.
- il sera apporté un soin particulier aux arrivants et quai de déchargement (ou toute annexe à caractère technique). Ceux-ci devront être intégrés au volume général du bâtiment et clos sur 2 faces
- les couvertures des volumes principaux seront réalisées, soit en terrasses, soit en toiture à faible pente (inférieure ou égale à 30%), sauf dispositions techniques différentes rendues nécessaires pour des raisons d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale sur certaines parties du volume général des bâtiments.

II – Façades

Ce chapitre s'applique plus particulièrement au « **périmètre d'orientations d'aménagement** »

- l'architecture, la modénature, le traitement des façades devront, de part et d'autre des voies principales et du rond point exprimer une dominante horizontale.
- Le long et autour des mêmes voies et rond point, les façades (programme, composition, matériaux) devront correspondre à un traitement de façade principale, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse. Aucun accès et ouvertures à caractère technique ne seront autorisés sur ces façades.
- Chacun des projets s'ouvrant sur ces voies et repérés A B C D, devront même dans le cas de réalisations différées ou de maître d'ouvrage différent, présenter une unité d'ensemble
 - . volume
 - . matériaux et traitement des façades

III – Couleurs et matériaux

-L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris la «cinquième » façade : la couverture. Il sera demandé lors de la remise du permis de construire, un plan détaillé de l'ensemble des toitures à une échelle identique aux façades.

- Les couvertures et les façades peuvent être utilement végétalisées.

-Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les revêtements des parties extérieures des constructions - parements des façades (bardages), façades préfabriquées, volets roulants, menuiseries extérieures, etc... devront s'allier avec la conception architecturale du projet et avec son environnement naturel et construit. Les choix de couleurs devront s'inspirer de la plaquette mise à disposition dans le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de décalage dans le temps des opérations, le principe d'antériorité s'appliquera.

-Dans le cadre de la composition d'ensemble et selon la dimension des bâtiments (hauteur, longueur) les oppositions franches entre matériaux différents, entre lignes verticales et horizontales seront recherchées.

-Les matériaux pouvant être mis en œuvre pour les couvertures seront :

- soit des étanchéités auto protégées ou classiques de ton et de nature homogène pour les terrasses du projet présenté. Tout ou partie des terrasses pourront recevoir un revêtement végétalisé.
- soit des bacs aluminium acier laqués ou bois pour les couvertures en pente et pour les éléments ponctuels permettant les éclairages zénithaux,
- soit des verrières.
- éventuellement dans le cadre de propositions spécifiques liées à une réalisation H.Q.E. (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, bois etc...)

- Les enduits rapportés en façades sont interdits.
- Toute forme d'imitation de matériaux est interdite.

IV – Clôtures

-L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

-Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures sur alignement sont assurées par des haies vives constituées de 3 essences au minimum avec ou sans grillages couleur gris ou anthracite dont la hauteur maximale est fixée à 2 mètres par rapport à la côte ING69 (188.20) ou lorsque la limite jouxte un espace public à partir du terrain aménagé.

-Sont interdits : les murs bahut : les murettes / les murs pleins / les palissades / les clôtures bois / les poteaux béton. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des entrées du lot.

V – Stockages extérieurs

-Les aires de stockage à l'air libre seront réduites au maximum. Elles feront l'objet d'une étude particulière pour en réduire l'impact visuel.

Les écrans devront être :

- soit des parois bâties pleines ou ajourées d'une hauteur minimum de. 1,70 m,
- soit des écrans végétaux, hauteur minimale lors de la plantation, 1,50 m
- soit une combinaison des deux.

-Des emplacements seront aménagés sur chaque parcelle pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, de préférence encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

-Aucun de ces aménagements ne sera autorisé le long des voies principales, entre l'échangeur et la R.D ainsi que le long de la R.D

VI – Divers

-Les dossiers de permis de construire devront comporter, outre les pièces réglementaires :

- a) Un plan topographique du terrain avec les cotes de niveaux avant et après aménagement,
- b) Tous les documents permettant de rendre compte de l'aspect des bâtiments voisins (plan masse, façade, coupes, photos, etc...),
- c) Tout dessin permettant de juger des clôtures
- d) Un plan d'implantation des plantations projetées avec détail des essences.

VII- Mobilier urbain – éclairage

Les matériels d'éclairage devront être économes en énergie et non impactant pour la faune, par leur nature, leur disposition, leur orientation, leur intensité, ainsi que par leurs périodes d'éclairement.

ARTICLE Ui.II 12 : Stationnement des véhicules

-Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins de l'activité.

-Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs et du personnel. Ces aires sont à dissocier de celles réservées aux manoeuvres des véhicules et devront figurer au plan de circulation joint à toute demande de permis de construire.

-Des emplacements couverts pour les cycles et motocycles devront être prévus.

-Le traitement des eaux pluviales des parkings devra être conforme aux législations en vigueur et aux arrêtés Loi sur l'Eau.

ARTICLE Ui.II13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

I – Espaces libres

-Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant ou à créer, à proximité de tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone, tous les espaces libres non utilisés doivent être aménagés, plantés, engazonnés et entretenus, y compris les parties de terrains et talus situés dans les zones non aedificandi.

-Une surface minimale de 20% sera réservée aux espaces plantés sur chaque parcelle.

-Les bassins de rétention devront être paysagers. Ceux-ci devront être réalisés sans géomembrane sur les berges, permettant ainsi, sur ces parties, le développement naturel d'une végétation aquatique et spontanée. Dans le cadre du plan de masse proposé (volet paysager) les bassins devront être implantés par rapport aux bâtiments, suffisamment éloignés pour permettre leur éventuelle extension.

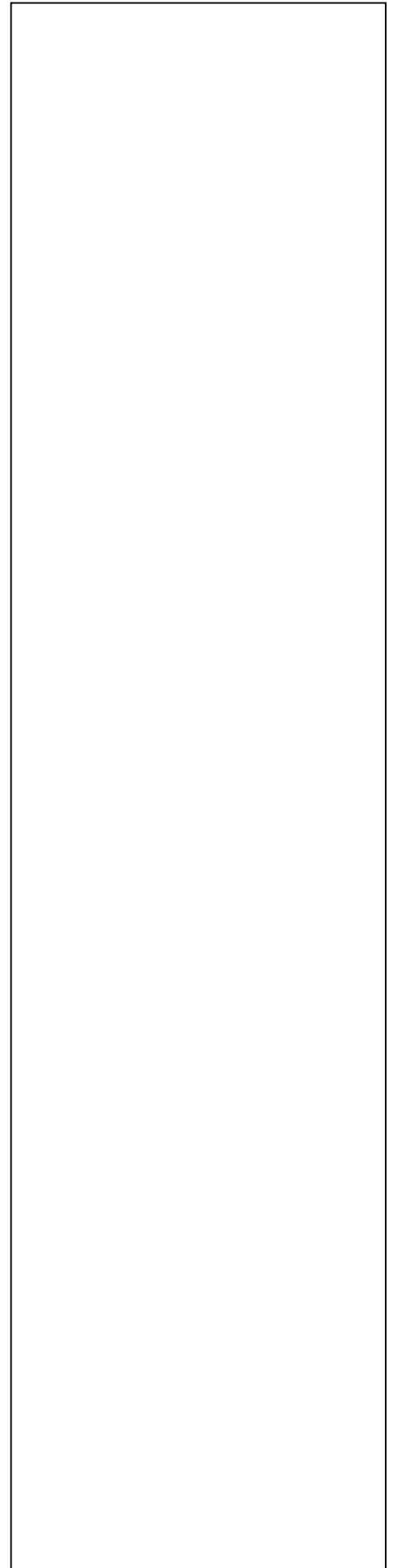
II – Plantations

-Des arbres de haute tige seront plantés en plantations ponctuelles ou groupées, et notamment dans les zones de reculement en bordure des voies. Tout espace destiné aux stationnements doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement créées minimum.

-Toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan d'implantation de végétaux avec le nom des essences. Celles-ci devront être choisies parmi les espèces implantées dans les espaces publics avoisinants.

Il sera porté une attention toute particulière à ces aménagements afin que, à terme, espaces publics et privés forment une composition d'ensemble tant par leur forme que par leur végétation. Il faudra se référer au plan de composition des paysages joint en annexe.

- Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes que de flore herbacée, sont autorisées (cf. charte paysagère du Pays Voironnais). Il faudra valoriser la flore mellifère, la jachère fleurie, les arbustes à baies. Seront interdites les essences jugées envahissantes.



II-4- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui.II 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

- pour l'ensemble de la zone **Ui.II** de la Z.A.C, la S.H.O.N totale autorisée est de 260 000 m², soit pour les îlots :

Ui.IIa	îlot n°2	67 000 m ²
	îlot n°4	87 000 m ²
	îlot n°3	49 000 m ²

Ui.IIb	îlot n°1	57 000 m ²
---------------	----------	-----------------------

- la S.H.O.N maximale des commerces autorisés dans l'îlot n° 1 à l'article **Ui.IIb** sera de 600 m²

TITRE III

DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX ESPACES NATURELS

ZONE Ni

III-1 – Caractère de la zone

III-2 – Nature de l'occupation et de utilisation du sol

Article Ni. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article Ni. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

III-3 – Conditions de l'occupation du sol

Article Ni. 3 – Accès et voiries

Article Ni. 4 – Desserte par les réseaux

Article Ni. 5 – Caractéristiques des terrains

Article Ni. 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Article Ni. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article Ni. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article Ni. 9 – Emprise au sol

Article Ni. 10 – Hauteur des constructions

Article Ni. 11 – Aspect extérieur

Article Ni. 12 – Stationnements des véhicules

Article Ni. 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

III-4 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article Ni. 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

ZONE : Ni

16

III-1 – Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, 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.

La zone Ni est située dans la ZAC de Centr’Alp 2.

Elle comprend trois secteurs :

- Nia M3 : il correspond au périmètre d’une partie de l’ancienne décharge « MOS » qui se situe à l’intérieur de la Z.A.C.
- NiM3 : l’indice M3 correspond à l’aléa fort marécageux

Cette zone est destinée à accueillir des espaces publics paysagers (espaces verts, aménagements hydrographiques) où s’insèrent, dans un objectif de qualité environnementale, les équipements de superstructures et d’infrastructures ainsi que les réseaux correspondants (piste cyclable, chemins piétons).

-L’indice « ri » délimite les secteurs couverts par un risque (aléas faibles) d’inondations et pour lesquels la constructibilité est soumise au respect de prescriptions particulières.

III-2 – Nature de l’occupation et de utilisation du sol

ARTICLE Ni. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l’article **L.130-1** du **Code de l’Urbanisme** et figurant comme tels aux documents graphiques

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

-Sont interdites, toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l’article **Ni. 2**.

ARTICLE Ni. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Rappels :

-Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles **L.442-1** et **R.442-1** et suivants du **Code de l’Urbanisme**

-L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L.441-1** et **R441-1** et suivants du **Code de l’Urbanisme**

-Les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l’article **L.130-1** du **Code de l’Urbanisme** et figurant comme tels aux documents graphiques

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces

boisés non classés conformément à l'article **L.311-1** du **Code forestier**.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les bassins de rétention, sauf dans le secteur NiaM3
- Les équipements d'infrastructures pour les déplacements à modes doux à usage public : cheminements piétonniers et cyclables
- Les aménagements paysagers
- Les réseaux et infrastructures publiques

III : Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur NiaM3 les travaux nécessaires à la réalisation des infrastructures dans la mesure où ceux-ci sont réalisés en remblais et qu'ils ne donnent lieu à aucun affouillements des sols. Dans le cas d'impossibilités techniques, les enquêtes préalables et les protections au droit de ces travaux devront être réalisées après accord de la C.R.I.R.E.

III-3 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ni. 4 : Desserte par les réseaux

1- Eau potable

- Toute construction ou installation, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2- Assainissement

a) Eaux usées

-Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'évacuation d'eaux usées, conformément à l'article **L.1331-1** du **Code de la Santé publique**.

- Tout rejet dans la nappe phréatique est interdit.

b) Eaux pluviales

-En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles **640 et 641 du Code Civil**).

3- Autres réseaux

Les réseaux électricité, communication, énergie,... seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ni. 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas défini de caractéristiques particulières à cette zone.

ARTICLE Ni. 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

SANS OBJET

18

ARTICLE Ni. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

SANS OBJET

ARTICLE Ni. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS OBJET

ARTICLE Ni. 9 : Emprise au sol

SANS OBJET

ARTICLE Ni. 10 : Hauteur des constructions

SANS OBJET

ARTICLE Ni. 11 : Aspect extérieur

I - Rappel

L'article R.111.21 du **Code de l'Urbanisme**, rappelé dans les dispositions générales (titre I) du présent règlement reste applicable.

II - Dispositions générales

SANS OBJET

ARTICLE Ni. 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE Ni .13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

-Les espaces boisés classés figurant sur le plan d'occupation sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du **Code de l'urbanisme**.

-Les essences des végétaux employés seront locales en harmonie avec l'environnement et l'usage des espaces aménagés.

-Les clôtures, pour des raisons de sécurité, pourront être autorisées. Elles devront être constituées de grillages d'une hauteur maximale de 2.00 m et devront être végétalisées de part et d'autre. Elles seront constituées de trois essences au minimum, locales et en harmonie avec l'environnement et l'usage des espaces aménagés.

Compte tenu du caractère écologique de ces zones et plus particulièrement le corridor écologique de part et d'autre le long du ruisseau de l'Eygala, elles devront être constituées de grillage à larges mailles afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

III-4 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Ni. 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

-Aucune SHON n'est autorisée.