

COMMUNE DE VIRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT

APPROBATION DU PROJET – FEVRIER 2014



Mairie de VIRIEU
2 rue de Barbenière
38 730 VIRIEU



INTERSTICE SARL
Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION
30 avenue Général Leclerc
38200 VIENNE
TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Titre I :	7
DISPOSITIONS GENERALES	7
Titre II :	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua	23
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ub	37
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Uc	49
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Ue	61
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Uh	69
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ui	79
Titre III :	87
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	87
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AUa « La Bouillane ».....	89
Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones à urbaniser fermées AU « Le Mas du Grand Champ» et AU « La Colombette »	99
Titre IV :	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	103
Dispositions applicables à la zone A.....	105
Titre V :	117
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	117
Titre VI :	131
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7°	131
ANNEXE	143

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L.123-1.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

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

Les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et les prescriptions de nature à assurer leur protection, figurent au titre VI du présent règlement.

*Le conseil municipal a décidé de prendre en compte dans le présent PLU, la **loi Engagement National pour l'Environnement (ENE)** du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, entrée en application le 11 janvier 2011, intervenue après la délibération de prescription du PLU.*

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Virieu – Département de l'Isère.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Virieu délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** », des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteur permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, ...).

▪ **LES ZONES URBAINES (U) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter. » Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES A URBANISER (AU) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRESENT REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable 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 ». Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES AGRICOLES (A) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRESENT REGLEMENT**

« 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, 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 ». Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1) Les servitudes d'utilité publique

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune de Virieu figurant en annexe du PLU.

2) Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les quatre articles suivants du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

a. La salubrité et sécurité publique (article R. 111-2)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

b. La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R. 111-4)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

c. Le respect des préoccupations environnementales (article R. 111-15)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

d. Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

1. Les périmètres couverts par le droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et s) est applicable sur le territoire de Virieu. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

2. Les emplacements réservés :

Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1-5-8°. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

3. La mixité sociale

Le PLU de Virieu a mis en place des outils pour favoriser la mixité sociale sur son territoire.

▪ DES SERVITUDES DE MIXITE DELIMITEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-16 DU CODE DE L'URBANISME

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logement locatif social ou d'accession sociale.

▪ DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-2-B DU CODE DE L'URBANISME

Dans ces secteurs, des programmes de logement sont définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Des espaces boisés classés (EBC)

En application de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

5. Des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Ils sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment de haies, de boisements, de bosquets, d'arbres isolés, de parcs... qui marquent le paysage et le caractérisent. Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

En application de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une **déclaration préalable**, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément remarquable identifié sur le document graphique du règlement, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

6. Des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Ils sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et sur une liste.

Des règles particulières sont définies par le présent règlement dans l'objectif de préserver leur caractère patrimonial.

De plus, en application de l'article R 421-28 e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

1. Mesures en faveur de la qualité environnementale

L'examen de chaque demande de construction ou de modification prendra impérativement en compte les possibilités du projet d'appliquer les principes d'une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant, entre autre, la mise en œuvre de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux).

2. Réglementation des accès

Les accès nouveaux sur les routes départementales et sur les autres voies publiques sont réglementés en application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

3. Stationnement des caravanes

Le Code de l'Urbanisme (art R. 421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

4. Clôtures

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art 647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Une déclaration préalable est nécessaire sur toute la commune, le conseil municipal ayant décidé de soumettre les clôtures à déclaration et notamment dans les secteurs protégés en application de l'article L. 123-1-5-7 (article R.421-12 d).

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

Dans les secteurs de corridors écologiques repérés sur le plan de zonage, les clôtures infranchissables sont interdites dans un objectif d'éviter tous obstacles altérant la fonctionnalité de la continuité biologique.

5. Paraboles et antennes avec réflecteur

Certaines paraboles ou antennes comportant un réflecteur supérieur à un mètre de diamètre sont soumises à déclaration préalable.

De façon générale, ces équipements devront être installés le plus discrètement possible sur la façade ou la toiture, de façon à être peu visible depuis le domaine public.

6. Dépôts de matériaux de toute nature

Le dépôt sauvage de matériaux de toute nature est interdit.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils devront être temporaires et dissimulés aux vues des tiers depuis la voie publique par des aménagements appropriés.

7. Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles : L'article L. 111.3 du code rural (loi SRU du 13 décembre 2000 - art. 204)

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

ARTICLE 6. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Virieu est concernée par des risques naturels. Elle dispose d'une carte des aléas récente (mars 2013 et remise à jour en janvier 2014 après l'enquête publique du PLU).

▪ Carte des aléas (mars 2013 et remise à jour en janvier 2014 après l'enquête publique du PLU)

Les phénomènes répertoriés et étudiés dans la carte des aléas sont :

- Les crues rapides des rivières
- Les inondations en pied de versant
- Les crues des torrents et des ruisseaux torrentielles
- Le ruissellement de versant et le ravinement
- Les glissements de terrain

▪ Risques sismiques

La commune de VIRIEU est située en zone d'aléas modérés. Aucune prescription particulière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

▪ Cahier de prescriptions spéciales

Les dispositions suivantes sont extraites de la carte des aléas¹ et du Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme (DDT 38 – version décembre 2009).

6.1. DOMAINE CONCERNE

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

Est considéré comme projet nouveau :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)

¹ Carte des aléas – Commune de Virieu – Alp'Géorisques – Mars 2013 – Janvier 2014

- Toute extension de bâtiment existant
- Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens
- Toute réalisation de travaux

6.2. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

- Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - Soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - Soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - Soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain)
- Au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde; plans départementaux de secours spécialisés ...)
- En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Aléas forts :

L'aléa fort est systématiquement classé en inconstructible :

- soit parce qu'il présente un péril pour la vie des personnes (glissement de type coulée de boue, etc.) ;
- soit parce qu'il peut aboutir à la destruction du bâti (glissement progressif fissurant sérieusement les structures, etc.) ;

Aléas moyens :

En général, l'aléa moyen est considéré comme inconstructible quand les dispositifs de protection individuels (étude géotechnique d'adaptation du projet sur la parcelle à bâtir, surélévation des ouvertures, etc.) sont insuffisants pour ramener l'aléa à un niveau acceptable pour le projet (faible ou nul).

Du fait des techniques engagées (différents types de sondages géotechniques et géophysiques pour les mouvements de terrain, relevés topographiques précis, etc.), le montant de l'étude et des travaux de protection à réaliser nécessiterait un maître d'ouvrage de type collectif.

Enfin, cette étude pourrait conclure à l'inconstructibilité de toute ou partie de la zone d'enjeu, s'il s'avérait difficile de concevoir un dispositif qui assure une protection suffisante à un coût raisonnable pour la collectivité, ou si le risque résiduel en cas de défaillance de l'ouvrage s'avérait trop important.

Aléas faibles :

La notion d'aléa faible suppose qu'il n'y a pas de risque pour la vie des personnes, ni pour la pérennité des biens. La protection de ces derniers peut être techniquement assurée par des mesures spécifiques, dont la mise en œuvre relève de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Remarque :

Certaines de ces prescriptions, telles que l'interdiction du rejet des eaux pluviales et usées dans le sol, peuvent cependant se traduire dans les faits par l'inconstructibilité des terrains, s'il n'y a pas de possibilités alternatives (raccordement au réseau ou rejet dans un émissaire capable de les recevoir sans aggravation des risques et dans le respect des normes sanitaires). Ne sont pas pris en compte dans le présent article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

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

6.3. DEFINITIONS

▪ Définition des façades exposées

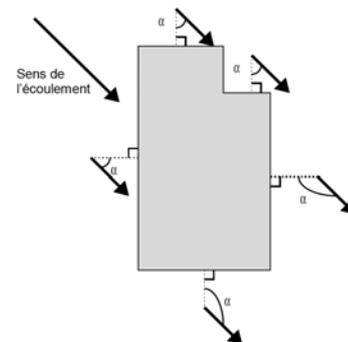
Le présent règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

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

C'est pourquoi, sont considérés comme :

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

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

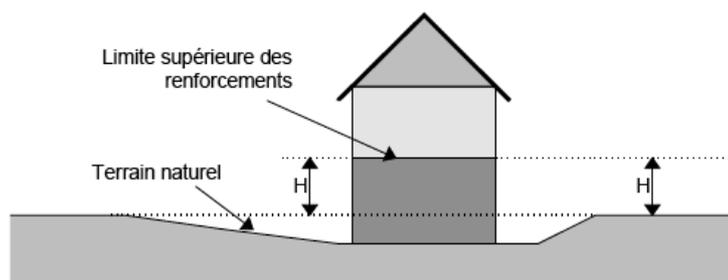


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

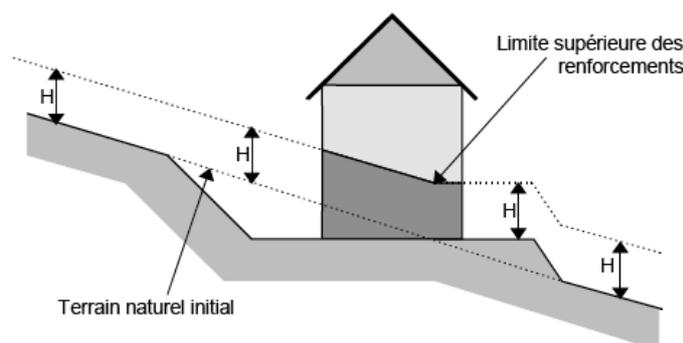
▪ Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

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

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



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



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

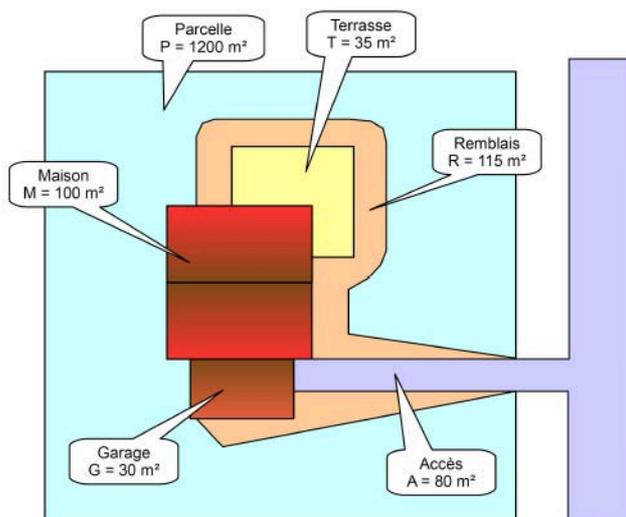
▪ Définition du Rapport d'Emprise en Sol en Zone Inondable (RESI)

Dans les zones inondables (crue torrentielle, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voirie, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable (construction et remblai)}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$



Exemple :

$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0,30$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

6.4. EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GÉNÉRALES

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

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée,
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- e) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

6.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

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

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

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

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

6.6. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ERP ET ETABLISSEMENTS SENSIBLES (EXTRAITS DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ELABORE PAR ALP'GEORISQUES – MARS 2013 ET MIS A JOUR EN JANVIER 2014 SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLU)

▪ Projets nouveaux

La réalisation d'Établissements Recevant du Public (ERP) est interdite en zones d'aléas fort et moyen et déconseillée en zone d'aléa faible. Les ERP sensibles (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées ; salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples ; hôtels et pensions de famille ; établissement d'enseignement, colonies de vacances ; établissements sanitaires) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux,...) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa quelconque.

▪ Existant

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP sensibles (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées ; salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples ; hôtels et pensions de famille ; établissement d'enseignement, colonies de vacances ; établissements sanitaires) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux,...) concernés par un aléa quelconque.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES RISQUES DE POLLUTION

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

La commune de Virieu est traversée par une ligne HTB : Ligne 63 kv Burcin – Aoste (DUP du 31/08/1967)

L'implantation de ces ouvrages figure sur le plan des servitudes en annexe du PLU.

Pour rappel : Avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 m des réseaux HTB > 50 000 volts, il convient de consulter l'exploitant du réseau afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributeurs d'énergie électrique.

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

7.2. LES PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES

La commune de Virieu est concernée par les captages du Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement de la Haute Bourbre (S.M.E.A.H.B.) :

- Frène, Barril, Vittoz (Arrêté préfectoral n°97-6034 du 18/09/197)
- Layat (Arrêté préfectoral n°97-6033 du 18/09/197)

ARTICLE 8. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ZONAGES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Un zonage d'assainissement a été établi. Il rappelle toutes les prescriptions qui seront demandées par le service assainissement lors d'autorisation d'urbanisme. Ce zonage est annexé au présent PLU et comporte deux volets : eaux usées et eaux pluviales.

Il fixe pour chaque secteur les conditions d'assainissement et définit les filières d'assainissement individuel. Il convient donc de se reporter à ce document pour chaque autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 9. ADAPTATIONS MINEURES

« Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (centre village).

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes (commerces, services...).

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ua comprend des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

Une partie de la zone Ua est concernée par le **périmètre de protection de 500m** aux abords du Château de Virieu, classé **Monument Historique**.

La zone Ua est également concernée par :

- **Des orientations d'aménagement et de programmation dont les périmètres figurent sur le document graphique.** Les constructions, aménagements et installations prévus devront être compatibles avec les principes définis dans cette orientation.
- Des secteurs où une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, a été définie.
- Un **secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme. Dans ce secteur, deux types de prescriptions ont été établies : « des linéaires de protection du commerce, de service et de l'artisanat » et un secteur « de commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires »

ALEAS NATURELS

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des **aléas de crue rapide des rivières, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone constructible sous conditions liée au risque de crues rapides des rivières (fc)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (ft1, ft2 et FT)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement sur versant (fv et FV)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de glissement de terrain (fg et FG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Ua :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'habitation en rez-de-chaussée sur le secteur faisant l'objet de la prescription intitulée « commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires » repérée sur le plan de zonage
- Le changement de destination vers de l'habitation pour les surfaces affectées aux commerces, services ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les « linéaires de protection du commerce, de service et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition des éléments identifiés comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 11 du présent règlement
- Toutes constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation

1.2. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement sur versant (FV)

La zone concernée par le risque fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
 - Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissement de terrain (FG)**

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées (boulangeries, laveries, drogueries, plombiers, etc.), à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. Conditions liées à la réalisation des objectifs de mixité sociale :

En application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, les opérations de construction à usage d'habitation suivantes :

- Secteur « **le Pré de l'âne** » à l'angle de la rue du Stade et de la rue de la Gare
- Secteur « **la Cartonnerie** » rue du Gymnase

2.3. Conditions liées aux constructions dans les périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans ces périmètres, toutes constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce N°3 du PLU).

2.4. Conditions en faveur du commerce, des services et de l'artisanat de proximité :

En application de l'article L. 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme :

- les opérations de construction à usage d'habitation situées dans le périmètre intitulé « commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires » repéré sur le plan de zonage, devront

comporter obligatoirement en rez-de-chaussée des commerces ou des services. Il s'agit du secteur « le Pré de l'âne » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement de programmation.

- le changement de destination vers de l'habitation est interdit pour les surfaces affectées au commerce, services ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée situé sur les « linéaires de protection du commerce, de service et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.

2.5. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

2.6. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues rapides de rivières (fc)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,50 pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (infrastructures et bâtiments), pour les constructions de logements collectifs, de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales.

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

- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues torrentielles (ft1 et ft2)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être pour les zones ft1 uniquement, inférieur ou égal à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,50 pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (infrastructures et bâtiments), pour les constructions de logements collectifs, de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales.

Pour les secteurs ft2 de densification urbaine, le RESI ne s'applique pas.

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

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (fg)**

- Les constructions, sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dirigées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Ua 3 • ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, l'accès devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation notamment :
 - **Dans le secteur « Le Bourg »** : afin de limiter la multiplication des accès directs sur le Champ de Mars, un accès routier unique est prévu pour desservir l'opération. Il devra comporter un aménagement sécurisé pour les piétons. Les accès piétonniers existants pourront être conservés.
 - **Dans le secteur « Le Parc »** : un accès unique devra être réalisé depuis la rue de la Gare.
 - **Dans le secteur « Le Pré de l'Ane »**, rue du Stade/rue de la Gare : aucun accès routier ne devra être créé depuis la rue de la Gare. L'accès routier se réalise depuis la rue du Stade. Un passage devra être préservé pour permettre un accès au tènement situé au Sud du terrain de jeux (parcelles 5, 8 et 9)
 - **Dans le secteur « La Cartonnerie »** rue du Gymnase : un accès unique routier se réalisera depuis la rue du Gymnase et un accès piéton sera aménagé depuis la rue de la Gare.

3.2. Voirie

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Ua 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L' eau de vidange d' une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d' eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l' autorisation du gestionnaire du réseau d' eau pluviale ou de l' exécutoire naturel.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau),
- leur rétention (citerne, bassin de rétention) sur la parcelle,
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- ou dans le réseau EP communal,
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

4.4. Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs depuis le domaine public.

ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, l'implantation des constructions devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation notamment :
 - **Dans le secteur « Le Bourg »** : l'implantation des logements devra être réalisée avec un recul suffisant par rapport à l'alignement permettant de s'écarter de la voie mais aussi de dégager de l'espace pour des jardins au Sud/Ouest de la parcelle. Ce recul sera de 5 mètres au maximum par rapport à l'alignement.
 - **Dans le secteur « Le Parc »** : une zone d'implantation de la construction a été définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation pièce n°3.
 - **Dans le secteur « Le Pré de l'Ane »**, rue du Stade/rue de la Gare : l'implantation de la construction devra se réaliser parallèlement à la rue de la Gare soit à l'alignement, soit en en retrait (maximum de 5 m). Sur la rue du Stade, l'implantation n'est pas règlementée.

ARTICLE Ua7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

Le long de la Bourbre, un recul minimum de 10 m des berges sera exigé.

Dans les secteurs faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**, l'implantation des constructions devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Ua8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 mètres**.

10.3. Dispositions particulières

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les hauteurs devront respecter les règles suivantes :

- **Dans le secteur « Le Bourg »** : R+2.
- **Dans le secteur « Le Parc »** : R+3.
- **Dans le secteur « Le Pré de l'Ane »** : R+3.
- **Dans le secteur « Le Cartonnerie »** : R+2.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ua11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, la volumétrie des toitures et leur coloration.

▪ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE**

La construction devra être adaptée au terrain naturel ; l'implantation et l'orientation des constructions devront être étudiées en fonction des apports possibles d'ensoleillement et de l'efficacité énergétique.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

▪ **LES VOLUMES**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions proposant une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux) sont autorisées et encouragées à condition de respecter la simplicité des silhouettes locales et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **LES TOITURES**

La couleur des matériaux de couverture sera d'un ton terre cuite vieillie.

▪ **LES FAÇADES**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes. Elles doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

La préservation de certains éléments décoratifs de façade (chaînage d'angle, soubassement, encadrement, appui de fenêtre, linteaux moulurés, modénature...) peut être imposée.

▪ **LES PERCEMENTS ET OCCULTATIONS**

En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie. Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits.

▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...).

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, LES POMPES A CHALEUR...)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact.

▪ **LES AUTRES OUVRAGES**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

- **Dans le secteur « Le Bourg »** : le mur de clôture le long du Champ de Mars sera à raser à une hauteur de 0,80 m maximum. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- **Dans le secteur « Le Parc »** : les murs de clôture en dur sont interdits. Une clôture végétale est autorisée.

11.4. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.5. Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **1 place** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de places de stationnement en cas d'extension de bâtiment existant sans création de logement.

Pour les opérations ou pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, il est exigé **1,5 places** de stationnement par logement (arrondi à l'unité supérieure).

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les aires de stationnement devront respecter les prescriptions figurant dans l'orientation, et notamment :

- **Dans le secteur « Le Bourg »** : les aires de stationnement devront être aménagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Dans le secteur « Le Parc »** : Les aires de stationnement devront être perméables. Une partie du stationnement devra être réalisé en souterrain.
- **Dans le secteur « Le Pré de l'âne »** : une partie du stationnement devra être aménagé en souterrain.
- **Dans le secteur « La Cartonnerie »** : Les aires de stationnement devront être perméables.

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

13.2. Plantations

Rappel :

Les plantations doivent respecter les dispositions de l'article 671 du code civil relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

Les clôtures seront accompagnées d'une haie mélangée d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

13.3. Espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

A proximité des espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.

13.4. Secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation, et notamment :

- **Dans le secteur « Le Bourg »** : des jardins (privatifs ou communs) doivent être aménagés au Sud / Ouest de la parcelle.
- **Dans le secteur « Le Parc »** : les clôtures en dur (mur ou grillage) ne sont pas admises. Elles seront obligatoirement végétalisées (essences indigènes mélangées d'essence à feuilles caduques ou marcescents)

- **Dans le secteur « Le Cartonnerie »** rue du Gymnase : le long de la Bourbre, il sera interdit de clore avec des murs ou des grillages (zone de corridor écologique) ; néanmoins une haie d'essences indigènes mélangées d'essences à feuilles caduques ou marcescents sera autorisée.

ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE Ua 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ua 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond au secteur d'extension de l'urbanisation au Sud du centre bourg. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat (habitat collectif, intermédiaire et individuel) et comprenant des équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces et des services.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Ub comprend des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

La zone Ub est concernée par :

- Un secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la **diversité commerciale** conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme. Dans ce secteur une « linéaire de protection du commerce, de service et de l'artisanat » a été défini.

ALEAS NATURELS

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des **aléas de crues torrentielles et de ruissellement sur versant**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (FT)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement sur versant (fv et FV)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Ub :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Le changement de destination vers de l'habitation pour les surfaces affectées aux commerces, services ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée, sur les « linéaires de protection du commerce, de service et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.
- Les terrains de camping et/ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).

- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La démolition des éléments identifiés comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement.

1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement sur versant (FV)

La zone concernée par le risque fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

ARTICLE Ub2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées (boulangeries, laveries, drogueries, plombiers, etc.), à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol sont admis s'ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. Conditions en faveur du commerce, des services et de l'artisanat de proximité :

En application de l'article L. 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme :

- le changement de destination vers de l'habitation est interdit pour les surfaces affectées au commerce, services ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée situé sur les « linéaires de protection du commerce, de service et de l'artisanat » repérés sur le plan de zonage.

2.3. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

2.4. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ARTICLE Ub3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

3.2. Voirie

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

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

ARTICLE Ub4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau),
- leur rétention (citerne, bassin de rétention) sur la parcelle,
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau EP communal,
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

4.4. Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs depuis le domaine public.

ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5m.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les annexes à l'habitation de moins de 40 m² (constructions discontinues, par exemple un garage), une implantation à l'alignement de la voie peut être admise à condition de ne pas gêner la visibilité depuis la voie publique.

ARTICLE Ub7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

- Pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7m, l'implantation des constructions peut se réaliser soit en limite séparative, soit en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7m, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Ub8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE Ub10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **11 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Ub11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE**

La construction devra être adaptée au terrain naturel ; l'implantation et l'orientation des constructions devront être étudiées en fonction des apports possibles d'ensoleillement et de l'efficacité énergétique.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

▪ **AMENAGEMENT DE L'ACCES ET DU CHEMIN D'ACCES INTERNE**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

▪ **LES VOLUMES**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions proposant une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux) sont autorisées et encouragées à condition de respecter la simplicité des silhouettes locales et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **LES FAÇADES**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **LES PERCEMENTS ET OCCULTATIONS**

En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie. Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits.

▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...).

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS, LES POMPES A CHALEUR...)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ LES AUTRES OUVRAGES

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.4. Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Pour les opérations ou pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, il est exigé **1,5 places** de stationnement par logement (arrondi à l'unité supérieure).

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de places de stationnement en cas d'extension de bâtiment existant sans création de logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ub13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

13.2. Plantations

Rappel :

Les plantations doivent respecter les dispositions de l'**article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

13.3. Espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

A proximité des espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone Ub, il sera fait application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE Ub15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ub 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme pavillonnaire. La zone Uc est une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Uc comprend des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

La zone Uc est concernée par :

- le périmètre de protection de 500 m aux abords du Château de Virieu, classé Monument Historique.

ALEAS NATURELS

La zone Uc comprend des secteurs exposés à des **aléas de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (ft1 et FT)
- Zone constructible sous conditions liée au risque de ruissellement sur versant (fv)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de glissement de terrain (fg et FG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Uc :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La démolition des éléments identifiés comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement.

1.2. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissements de terrain (FG)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

ARTICLE Uc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées (boulangeries, laveries, drogueries, plombiers, etc.), à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol s'ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.2. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

2.3. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues torrentielles (ft1)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,50 pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (infrastructures et bâtiments), pour les constructions de logements collectifs, de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales.

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

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (fg)

- Les constructions sont autorisées, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dirigées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE U3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

3.2. Voirie

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

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

ARTICLE Uc4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutaire naturel.

- **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau),
- leur rétention (citerne, bassin de rétention) sur la parcelle,
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- ou dans le réseau EP communal,
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

4.4. Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs depuis le domaine public.

ARTICLE UC5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les annexes à l'habitation de moins de 40 m² (constructions discontinues, par exemple un garage), une implantation à l'alignement de la voie peut être admise à condition de ne pas gêner la visibilité depuis la voie publique.

ARTICLE Uc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :
 - pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées),
 - lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative,
 - pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2 m à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite.
- Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Uc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uc9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE Uc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Uc11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE**

La construction devra être adaptée au terrain naturel ; l'implantation et l'orientation des constructions devront être étudiées en fonction des apports possibles d'ensoleillement et de l'efficacité énergétique.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

- **AMENAGEMENT DE L'ACCES ET DU CHEMIN D'ACCES INTERNE**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

- **LES VOLUMES**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions proposant une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux) sont autorisées et encouragées à condition de respecter la simplicité des silhouette locales et une bonne insertion dans le paysage.

- **LES FAÇADES**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **LES PERCEMENTS ET OCCULTATIONS**

En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie. Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits.

- **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clôre un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...).

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

- **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ LES AUTRES OUVRAGES

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.4. Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Pour les opérations ou pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, il est exigé **1,5 places** de stationnement par logement (arrondi à l'unité supérieure).

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de places de stationnement en cas d'extension de bâtiment de moins de 30m².

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Uc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

13.2. Plantations

Rappel :

Les plantations doivent respecter les dispositions de **l'article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

13.3. Espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

A proximité des espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.

ARTICLE UC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone Uc, il sera fait application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE Uc15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

**ARTICLE Uc 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue correspond à un secteur du centre village principalement dédié aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ALEAS NATURELS

La zone Ue comprend des secteurs exposés à des **aléas de crue rapide des rivières, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues rapides des rivières (fc et FC)
- Zone constructible sous conditions liée au risque de crues de rivières torrentielles (ft1)
- Zone constructible sous conditions liée au risque de ruissellement sur versant (fv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Ue :

- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La démolition des éléments identifiés comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement.

1.2. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues rapides de rivières (FC)

Sont interdits :

Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article Ue2, notamment :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article Ue2
- Les aires de stationnement

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

2.2. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

2.3. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues rapides de rivières (fc)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,50 pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (infrastructures et bâtiments), pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues torrentielles (ft1)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,50 pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (infrastructures et bâtiments), pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
 - Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
 - Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
 - Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)**
- Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ARTICLE Ue3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.

3.2. Voirie

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Ue4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau),
- leur rétention (citerne, bassin de rétention) sur la parcelle,
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- ou dans le réseau EP communal,
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Ue5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ue6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent : elle doit être adaptée à l'usage de la construction et s'intégrer à l'environnement existant.

ARTICLE Ue11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La construction devra être adaptée au terrain naturel ; l'implantation et l'orientation des constructions devront être étudiées en fonction des apports possibles d'ensoleillement et de l'efficacité énergétique.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

■ LES VOLUMES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions proposant une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux) sont autorisées et encouragées à condition de respecter la simplicité des silhouettes locales et une bonne insertion dans le paysage.

■ LES FAÇADES

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

■ INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

■ LES AUTRES OUVRAGES

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

■ LES CLOTURES ET LES MURS

Clôture un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...).

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

ARTICLE Ue12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les constructions autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs du bâtiment.

ARTICLE Ue13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Espaces libres

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

ARTICLE Ue14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ue 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh correspond aux hameaux éloignés du village. La zone Uh est une zone mixte : d'habitat et activité agricole.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone Uh est concernée par :

- des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
- le **périmètre de protection de 500 m** aux abords du Château de Virieu et du Château de Pupetières, classés **Monument Historique**.

ALEAS NATURELS

La zone Uh comprend des secteurs exposés à des **aléas de crues torrentielles, de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (FT)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement sur versant (fv et FV)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de glissement de terrain (fg et FG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

L'ensemble des règles suivantes s'applique aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Uh :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts, le commerce.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).

- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- La démolition des éléments identifiés comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement.

1.2. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement sur versant (FV)

La zone concernée par le risque fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissements de terrain (FG)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

ARTICLE Uh2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

2.2. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

2.3. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (fg)

- Les constructions, sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dirigées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Uh3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.

3.2. Voirie

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE Uh4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

- **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau),
- leur rétention (citerne, bassin de rétention) sur la parcelle,
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- ou dans le réseau EP communal,
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

4.4. Déchets

Les constructions comportant plus de 4 logements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage des déchets. Ils seront dimensionnés de manière à recevoir et permettre la manipulation sans difficulté des conteneurs depuis le domaine public.

ARTICLE Uh5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uh6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 1 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

- Pour les annexes à l'habitation de moins de 40 m² (constructions discontinues, par exemple un garage), une implantation à l'alignement de la voie peut être admise à condition de ne pas gêner la visibilité depuis la voie publique.

ARTICLE Uh7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :
 - pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées),
 - lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative,
 - pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2 m à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite.
- Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul. au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Uh8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uh9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE Uh10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE Uh11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La construction devra être adaptée au terrain naturel ; l'implantation et l'orientation des constructions devront être étudiées en fonction des apports possibles d'ensoleillement et de l'efficacité énergétique.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

▪ AMENAGEMENT DE L'ACCES ET DU CHEMIN D'ACCES INTERNE

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

▪ LES VOLUMES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions proposant une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux) sont autorisées et encouragées à condition de respecter la simplicité des silhouettes locales et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **LES FAÇADES**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **LES PERCEMENTS ET OCCULTATIONS**

En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien, il est recommandé de maintenir les percements existants dans leur disposition d'origine et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets bois (notamment les volets bois persiennes) seront conservés. Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie. Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits.

▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clôture un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Afin d'assurer une continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les clôtures doivent être enduites sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...).

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...).

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

▪ **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ **LES AUTRES OUVRAGES**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.4. Dispositions particulières

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, pour la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments, il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Par ailleurs, il ne peut être exigé de places de stationnement en cas d'extension de bâtiment de moins de 30m².

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Uh13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) doivent être plantés et traités en espaces verts, paysagers ou jardins, ou en aire de jeux.

13.2. Plantations

Rappel :

Les plantations doivent respecter les dispositions de **l'article 671 du code civil** relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

13.3. Espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

A proximité des espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.

ARTICLE Uh14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone Uh, il sera fait application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme. Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour les constructions à destination d'habitation est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- Travaux de reconstruction après sinistre.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

ARTICLE Uh15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Uh 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Ui** correspond à la zone d'activité économique intercommunale « Mas de Perrière » située à l'entrée Nord de la commune de Virieu en limite communale.

Cette zone a fait l'objet d'un règlement dans le cadre du lotissement « Extension de la Z.A. du Mas de Perrière ».

La vocation de cette zone est orientée vers l'installation d'activités industrielles ou tertiaires. Elle peut recevoir des petites entreprises artisanales et des activités de ventes directes aux particuliers.

ALEAS NATURELS

La zone Ui comprend des secteurs exposés à des **aléas de crue rapide des rivières, d'inondation de pied de versant, de crues torrentielles et de ruissellement sur versant**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone inconstructible liée au risque de crue rapide des rivières (FC)
- Zone constructible sous conditions liée au risque d'inondation de pied de versant (fi')
- Zone inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (FT)
- Zone constructible sous conditions liée au risque de ruissellement sur versant (fv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles autorisées en article Ui2
- Les constructions à usage de commerce ou de bureau exceptées celles autorisées en article Ui2
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts de terre, gravats ordure, ferrailles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La démolition des éléments identifiés comme éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 et 13 du présent règlement.

1.2. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues rapides de rivières (FC)

Sont interdits :

Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article Ui2, notamment :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article Ui2
- Les aires de stationnement

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondations en pied de versant (fi')

Sont interdits :

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

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises les occupations du sol suivantes à condition d'une bonne insertion dans le paysage :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment à usage d'activités
 - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activité correspondant,
 - que leur surface ne dépasse pas 50% de la surface affectée à l'activité,
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m2.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ou de bureaux à conditions qu'elles découlent d'une activité artisanale implantée ou autorisée dans la zone (showroom, exposition, vente directe des produits issus de la production....). L'activité artisanale doit rester l'activité principale.
- Les dépôts ou stockages, nécessaires à l'exploitation de l'activité ou à la présentation de celle-ci, à condition qu'ils soient le moins visibles possible depuis le domaine public et fassent l'objet d'une attention particulière en terme d'intégration,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition d'être liés à une construction autorisée dans la zone.

2.2. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondations en pied de versant (fi')**

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à 0,50.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Les ouvertures devront être surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ARTICLE U13. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :
- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Aucun nouvel accès ne devra être créé sur la route départementale bordant la zone d'activité.

3.2. Voirie

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

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les voies internes doivent être revêtues.

ARTICLE Ui4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Les eaux pluviales de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures, chaussées, parking...), sont collectées et dirigées vers un bassin de rétention.

Cet ouvrage est équipé d'un séparateur d'hydrocarbures, d'un débourbeur et d'un déversoir de sécurité ; Il permet le rejet vers le milieu naturel avec un débit de fuite de 23 l/s.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis.

ARTICLE Ui5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ui6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 m de la route départementale
- 10 m de l'alignement de la voie interne

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE Ui7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions peut se réaliser soit :

- en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.
- sur une des limites séparatives pour la construction d'un bâtiment accolé afin d'optimiser le foncier.

ARTICLE Ui8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m est imposée entre deux constructions non jointives.

ARTICLE Ui9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut dépasser 60%.

ARTICLE Ui10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Les constructions destinées aux activités comportant des contraintes techniques spécifiques en terme de hauteur (cheminées, engins de levage par exemple) sont autorisées à une hauteur différente, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

ARTICLE U11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. Dispositions générales

▪ L'IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'implanter :

- sur un axe parallèle à la RD73,
- sur un axe parallèle ou perpendiculaire à la voirie interne

▪ LA VOLUMETRIE

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les murs pignons sont interdits du côté de la RD73.

▪ LES ENSEIGNES

Les enseignes devront être apposées sur le corps principal du bâtiment, à l'exclusion de toute accroissance, ni même sur un acrotère artificiellement surélevé par rapport au corps du bâtiment.

▪ LES MATERIAUX

Les imitations de matériaux et les dispositions tels que les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade sont exclues.

Les murs extérieurs seront obligatoirement enduits. L'habillage bois est possible.

Les revêtements brillants, les teintes vives sont interdits à l'exception de quelques utilisations spécifiques (logo...).

▪ LES CLOTURES ET LES MURS

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou des grillages, ou par des murettes de faible hauteur (0,50 m) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple doublé de haies mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent, le tout dans la limite de 1,60 m de hauteur sur rue et 2 m de hauteur sur propriété riveraine.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

ARTICLE Ui12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage industriel, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les logements de fonction, il doit être aménagé 1 aire de stationnement par logement.

Pour les commerces, il sera aménagé 1 aire de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

ARTICLE Ui13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Le traitement des espaces extérieurs conservera la rusticité de l'environnement naturel.

Les éléments minéraux et végétaux sophistiqués ne sont pas recommandés.

Les surfaces minéralisées doivent être réduites au strict minimum (accès, circulation interne, stationnement...)

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et en aires de services et de stationnement, seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la surface cde la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'1 arbre par 50m² de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement.

Les arbres seront d'essences locales, plantés en bosquet sauf à ce que leur ampleur future justifie leur isolement.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager non linéaire,, de type bosquet, toutes les 6 places de parking, sauf contraintes techniques particulières.

13.2. Espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Tout arbre abattu devra être remplacé au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

A proximité des espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-7°, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.

ARTICLE Ui14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ui 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa « LA BOUILLANE »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa « La Bouillane » correspond à un secteur à urbaniser situé au Nord Ouest du village le long du chemin de la Bouillane.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat accompagné d'activités économiques non nuisantes.

La zone AUa comprend deux sous secteurs AUa1 au Sud et AUa2 au Nord correspondant à deux phases d'urbanisation.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone AUa est concernée par :

- **Une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure sur le document graphique.** Les constructions, aménagements et installations prévus devront être compatibles avec les principes définis dans cette orientation.
- Une **servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone AUa est concernée par le **périmètre de protection de 500m** aux abords du Château de Virieu classé **Monument Historique**.

ALEAS NATURELS

La zone AUa comprend des secteurs exposés à des **aléas de crues torrentielles et de ruissellement sur versant**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (ft1 et FT)
- Zone constructible sous conditions liée au risque de ruissellement sur versant (fv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE AUa 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone AUa :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toutes constructions, aménagements et installations qui ne respecteraient pas les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.2. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

ARTICLE AUa 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Avant l'ouverture à l'urbanisation, sont admis :

- **Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m²**, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article 11).

2.2. Condition de l'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUa1 ou de la zone AUa2 dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
- à la mise en service de nouvelle station d'épuration,
- à la mise en sécurité du carrefour Rue de Barbenière / Chemin de la Bouillane.

2.3. Après l'ouverture à l'urbanisation :

- Les opérations de construction à usage d'habitation sont autorisées ; elles devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial (comportant ou non des installations classées) sont autorisées (boulangeries, laveries, drogueries, plombiers, etc.), à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et/ou exhaussements de sol sont admis s'ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.4. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues torrentielles (ft1)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,50 pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (infrastructures et bâtiments), pour les constructions de logements collectifs, de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales.

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

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

ARTICLE AUa 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « La Bouillane », dont le périmètre figure sur le document graphique.

3.1 • Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Les accès routiers seront possibles : Champ de Mars (1 seul), Chemin de la Bouillane (2 accès).
- Des accès piétonniers sont à prévoir conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation
- Le carrefour Rue de Barbenière / Chemin de la Bouillane

3.2. Voirie

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

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voie de desserte interne à créer devra être aménagée avec une priorité aux modes doux.

ARTICLE AUa 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

- **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales à l'échelle de l'opération au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUa 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUa 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. Dispositions générales

Les constructions le long de la voie nouvelle à créer, sont implantées soit en retrait, soit à la limite de la voie.

ARTICLE AUa 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions peut se réaliser en limite séparative :
 - pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées),
 - pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50m à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite.
- Sinon, l'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUa 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AUa 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AUa 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres**.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUa 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. Dispositions générales

▪ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

La construction devra être adaptée au terrain naturel ; l'implantation et l'orientation des constructions devront être étudiées en fonction des apports possibles d'ensoleillement et de l'efficacité énergétique.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus (hauteur maximum 1m) seront adoucis, lissés, plantés. Les enrochements sont interdits.

- **AMENAGEMENT DE LA VOIE INTERNE**

La voirie interne est une voie « priorité piéton ». Elle doit être conçue pour

- **LES VOLUMES**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain sont autorisées, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Les constructions proposant une architecture basée sur la construction durable (approches intégrées exploitant la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées à l'économie locale, aux économies d'énergies et de ressources, favorisant l'éco-construction et les liens sociaux) sont autorisées et encouragées à condition de respecter la simplicité des silhouette locales et une bonne insertion dans le paysage.

- **LES FAÇADES**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **LES CLOTURES ET LES MURS**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Une homogénéité des clôtures sera exigée sur l'ensemble de l'opération. Elles ne devront pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles devront obligatoirement être composées d'une partie à claire voie (grille, grillage) entre 0,80 et 1,50 m.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques (de type haies artificielles, bâches,...) qui ne sont pas durables, est interdit. Les clôtures végétalisées favorables à la biodiversité sont à privilégier.

- **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact.

- **LES AUTRES OUVRAGES**

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

ARTICLE AUa 12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé **1 place** de stationnement par logement.

Pour les opérations ou pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, il est exigé **1,5 places** de stationnement par logement (arrondi à l'unité supérieure).

Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation de plus de 4 logements, doivent être prévues des **aires pour le stationnement des deux roues**. Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée ; la moitié de ces places seront couvertes.

La moitié des aires de stationnement devra être prévue en sous terrain. Des parkings en surface seront de préférence créés à l'entrée du site pour éviter la circulation automobile interne.

ARTICLE AUa 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les espaces libres (surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte) devront être aménagés en espace vert collectif, accessibles par tous et pouvant accueillir les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales et à des espaces récréatifs de convivialité (aire de jeux pour tout-petit, jardins partagés...).

Les espaces extérieurs ne nécessitant pas de fortes charges tels que les aires de stationnement pour véhicules légers ou cycles, les voies de circulation au trafic moyen (voie secondaire, accès aux garages...), les cheminements piétonniers, les places publiques.... doivent utiliser en revêtement des matériaux perméables.

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUa 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie à l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

ARTICLE AUa 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUa 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER FERMEES AU « LE MAS DU GRAND CHAMP » ET AU « LA COLOMBETTE »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU « Le Mas du Grand Champ » est une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à moyen terme. Cette zone est destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif en complément du pôle culturel, sportif et de loisirs existant.

La zone AU « La Colombette » correspond à un secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le prolongement du village au Sud.

Ces zones sont actuellement inconstructibles. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du PLU. Le règlement de la zone sera donc complété lors de la modification ou la révision du PLU.

ALEAS NATURELS

Les zones AU comprennent des secteurs exposés à des **aléas de crues torrentielles et de ruissellement sur versant**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (FT)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement sur versant (fv)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Avant l'ouverture à l'urbanisation, sont admises :

- Les travaux relatifs à l'aménagement des voiries et réseaux divers ainsi que les plantations en vue d'un éventuel pré verdissement du site.

2.2. Condition de l'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions seront autorisées après modification ou révision du PLU.

ARTICLE AU 3. ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).

3.2. Voirie

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

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE AU 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. Dispositions générales

Toute construction devra être implantée suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

7.2. Disposition générale

L'implantation des constructions doit respecter un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 3m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

**ARTICLE AU 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A comprend plusieurs sous – secteurs :

- **des secteurs « Ah »**, correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole).
- **des secteurs « Aco »** correspondant aux secteurs agricoles de corridors écologiques empruntés par la faune identifiée sur la commune.
- **un secteur « Amco »** correspondant aux zones agricoles marécageuses le long de la Bourbre ayant également un rôle de corridor écologique pour la faune.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone A est concernée par :

- **des éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont repérées au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et sont protégées pour leur valeur écologique. Il s'agit des zones humides « Les marais de Virieu », « Le Meneisi » et de l'ensemble des zones humides ponctuelles repérées sur le plan de zonage.
.Le périmètre de protection de 500m aux abords du Château de Virieu et du château de Pupetières, classés Monument Historique.

ALEAS NATURELS

La zone A comprend des secteurs exposés à des **aléas de crue rapide des rivières, de crues torrentielles, d'inondation de pied de versant, de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone inconstructible liée au risque de crues rapides des rivières (FC)
- Zone constructible sous conditions liée au risque d'inondation de pied de versant (fi')
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (ft1 et FT)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement sur versant (fv et FV)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de glissement de terrain (fg et FG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans la zone A et tous les sous-secteurs

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées en article A2
- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce
- Les constructions à usage artisanal, de bureau et d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées en article A2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- La destruction des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2, 11 et 13 du présent règlement

1.2. Dans les zones Aco :

Outre les interdictions du paragraphe 1.1, sont également interdits :

- Toutes constructions ou aménagements qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité du couloir écologique.
- Les clôtures transversales au cours d'eau.

1.3. Dans les zones Amco :

Outre les interdictions du paragraphe 1.1, sont également interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage des terrains.
- Les clôtures transversales au cours d'eau.

1.4. Dans les zones humides :

Outre les interdictions du paragraphe 1.1, sont également interdites :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage des terrains.

1.5. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues rapides de rivières (FC)

Sont interdits :

Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article A2, notamment :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article A2
- Les aires de stationnement

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondations en pied de versant (fi')

Le niveau de référence est de + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

Sont interdits :

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

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement sur versant (FV)

La zone concernée par le risque fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissements de terrain (FG)

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article

- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

2.1. Dans la zone A :

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- **Les constructions ou installations, uniquement si elles sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole.**
 - La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments techniques liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément.
 - Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant (rayon de 25m) et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou des contraintes topographiques qui devront être justifiées.
 - Il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire aux besoins de l'exploitation par siège d'exploitation. Pour les exploitations sous forme sociétaire (GAEC, SCEA, EARL...), le nombre de logements des associés exploitants est limité à deux, y compris l'existant.
 - La construction à usage d'habitation ne pourra excéder **180 m²** de surface de plancher.
 - Leurs annexes et leurs piscines, à condition d'être liés au logement admis et être implantés à proximité de celui-ci.
- **Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m²**, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).
- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (voirie, aire de stationnement, abri bus, ouvrages nécessaires à la gestion de l'eau ou de l'assainissement, traitement des déchets,...). Ils seront admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions,

2.2. Dans les zones « Ah » :

Sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux publics :

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont l'emprise au sol minimum est de **80 m²** à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite **180 m² de surface de plancher** totale après travaux, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

- Le changement de destination d'un bâti préexistant accolé, dans son volume dans la limite de **180 m²** de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.

- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **180 m²** de surface de plancher totale après travaux et à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, des bâtiments à armature métallique, et des bâtiments d'élevage industriel.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone (garage, bucher,....) sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25m).
- Les piscines, à condition d'être liées au logement existant.
- L'extension des bâtiments à usage d'activité (non liés à l'activité agricole) existants dans la zone, dans la limite de 50% de leur surface, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3. Dans les zones « Aco » :

Sont autorisés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune.

Les clôtures sont admises seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article 11).

2.4. Dans les zones « Amco » :

Sont autorisés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune.

Les clôtures sont admises seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article 11).

Le curage et l'entretien des canaux et fossés existants à la date d'approbation du PLU est autorisé.

2.5. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Pour les zones humides identifiées, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation ou qui génèreraient une modification du milieu.

Pour les autres éléments identifiés, les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

2.6. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues rapides de rivières (fc)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être :

- inférieur ou égal à 0,30 : pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone,
- inférieur ou égal à 0,50 : pour les bâtiments d'activités agricoles uniquement.

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

- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction
- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondations en pied de versant (fi')**

Le niveau de référence est de + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

- Les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article A1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'alinéa suivant, notamment les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Prescriptions à respecter pour les projets admis :
 - Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
 - Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés au-dessus du niveau de référence

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues torrentielles (ft)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être :
 - inférieur ou égal à 0,30. : pour les bâtiments d'habitation autorisés dans la zone
 - inférieur ou égal à 0,50 : pour les bâtiments d'activités agricoles uniquement.

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

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (fg)**

- Les constructions, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dirigées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).

3.2. Voirie

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

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L'eau de vidange d'une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eau pluviale ou de l'exécutoire naturel.

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement :**

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

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau),
- leur rétention (citerne, bassin de rétention) sur la parcelle,
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que, le débit généré par le terrain après son aménagement, soit inférieur ou égal au débit avant travaux.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération dans sa globalité.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- ou dans le réseau EP communal,

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4.4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain n'est pas réglementée pour les parcelles desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les parcelles devront avoir une superficie suffisante pour satisfaire aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.
- Le long des cours d'eau, un recul minimum de 10 m doit être respecté.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

9.2. Dans les zones Ah :

L'Emprise au Sol maximale des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7 m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **10 m** pour les bâtiments à usage agricole,
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE A11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappels

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ **IMPLANTATION SUR LE TERRAIN**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

▪ FAÇADE

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Les constructions bois sont autorisées.

▪ INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les toitures. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

11.3. Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins la moitié d'une face,
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol.

11.4. Dispositions applicables pour les clôtures

En zone agricole, les clôtures doivent être constituées soit d'une clôture agricole (clôture herbagère à 3 à 5 rangées de fils) ou d'une clôture à treillis souples (avec une maille laissant de préférence le passage à la petite faune terrestre) ou d'une haie vive composée d'essences indigènes à la région (une liste est fournie à titre indicatif).

Dans les zones Aco et Amco, les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et de ne pas être édifiées transversalement aux cours d'eau.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

Sont autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, renard) de circuler (espace minimum de 25 cm).
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1m30
- ne pas construire de soubassement béton

11.5. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une déclaration. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.6. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE A13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

Pour les zones humides identifiées au titre de l'article L123-1-5-7, en cas de destruction d'une mare, une récréation doit être réalisée avec des précautions préalables pour la faune (déplacement avant destructions par exemple).

Pour le vieux verger identifié au titre de l'article L123-1-5-7, les arbres doivent être préservés.

Pour les haies identifiées au titre de l'article L123-1-5-7, en cas de destruction, une haie ayant une structure, une orientation et une localisation s'approchant de la haie d'origine (nombre de strates, nature : buissonnante, arborée,... taille : basse, moyenne, haute,...) doit être replantée en privilégiant les essences indigènes (une liste est fournie à titre indicatif en annexe).

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation au sol.

ARTICLE A15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune 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 N comprend plusieurs secteurs :

- **des secteurs « Nh »**, correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation.
- **des secteurs « Nco »** correspondant aux secteurs naturels de corridors écologiques empruntés pour la circulation de la faune identifiés sur la commune.
- **un secteur « Np »** correspondant aux périmètres de protection de captages d'eau potable.
- **un secteur « Ncs »** correspondant au site de la carrière qui présente un intérêt environnemental comme zone de reproduction du sonneur à ventre jaune.

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone N est concernée par :

- **des éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.
Les zones humides figurant sur le plan de zonage sont repérées au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et sont protégées pour leur valeur écologique. Il s'agit des zones humides « Les marais de Virieu », « Le Meneisi » et de l'ensemble des zones humides ponctuelles repérées sur le plan de zonage.
- le périmètre de protection de 500m aux abords du Château de Virieu et du château de Pupetières, classés Monument Historique.

ALEAS NATURELS

La zone N comprend des secteurs exposés à des **aléas de crue rapide des rivières, d'inondation de pied de versant, de crues torrentielles de ruissellement sur versant et de glissement de terrain**. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées (interdictions ou contraintes) :

- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues rapides des rivières (fc et FC)
- Zone constructible sous conditions liée au risque d'inondation de pied de versant (fi')
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de crues de rivières torrentielles (ft1 et FT)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement sur versant (fv et FV)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de glissement de terrain (fg et FG)

Dans ces zones, tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1. Dans toutes les zones N et ses sous-secteurs :

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées en article N2
- Les constructions destinées à l'industrie, au commerce
- Les constructions à usage artisanal, de bureau et d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées en article N2
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception de celles mentionnées en article N2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur, et sur les terrains de camping autorisés)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- La destruction des éléments de paysage à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 2 11 et 13 du présent règlement.

1.2. Dans les zones Nco :

Outre les interdictions du paragraphe 1.1, sont également interdits :

- Toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité.
- Les clôtures transversales au cours d'eau.

1.3. Dans les zones Np :

Outre les interdictions du paragraphe 1.1, sont également interdites :

- Les canalisations, les stockages de toute nature et les dépôts de déchets de tout type susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- La création de voirie et de parkings imperméables.
- Dans le périmètre de protection immédiate, sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.
- Dans le périmètre de protection rapprochée, sont interdits toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine.

1.4. Dans les zones humides :

Outre les interdictions du paragraphe 1.1, sont également interdites :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage des terrains.

1.5. Interdictions supplémentaires liées à la prise en compte des aléas naturels :

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues rapides de rivières (FC)**

Sont interdits :

Tous les projets nouveaux, à l'exception de ceux admis à l'article N2, notamment :

- Les remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article N2
- Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondations en pied de versant (fi')**

Le niveau de référence est de + 0,50 m par rapport au terrain naturel.

Sont interdits :

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

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de crues torrentielles (FT)**

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
- Les aires de stationnement
- Les clôtures fixes, à l'intérieur d'une bande de 4 m à compter du sommet des berges

- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement sur versant (FV)**

La zone concernée par le risque fort de ruissellement sur versant est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 m par rapport à l'axe des talwegs
- 4 m par rapport aux sommets de berges des fossés

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- Les aires de stationnement

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas moyens ou forts de glissements de terrain (FG)**

Sont interdits :

- Les constructions, en dehors des exceptions définies par l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article
- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics et si elles justifient d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1. Dans la zone N :

- Les constructions et installations à usage des activités forestières,
- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements,
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11).
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales

2.2. Dans les zones « Nh » :

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont l'emprise au sol minimum est de **80 m²** à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite **180 m² de surface de plancher** après travaux y compris l'existant, et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Le changement de destination d'un bâti préexistant accolé, dans son volume dans la limite de **180 m² de surface de plancher** après travaux, y compris l'existant.
- Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **180 m² de surface de plancher** après travaux et à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère, des bâtiments à armature métallique, et des bâtiments d'élevage industriel.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25m).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions

nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3. Dans les zones « Nco » :

- Sont autorisés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune.
- Les clôtures sont admises seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article 11).
- **Dans le secteur « La Cartonnerie, rue du Gymnase » :** le long de la Bourbre, il sera interdit de clore avec des murs ou des grillages (zone de corridor écologique) ; néanmoins une haie d'essences indigènes sera autorisée.

2.4. Dans les zones « Ncs » sont admis :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (étude d'impact, mesures compensatoires, autorisation préfectorale....) et à condition de préserver les zones de reproduction du sonneur à ventre jaune. En cas de destruction, la recréation de milieux identiques (milieux pionniers) sera à réaliser.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, et la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats.

2.5. Dans les zones « Np » (périmètres de captage) sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, la gestion et l'entretien des captages.

2.6. Conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Pour les zones humides identifiées, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation ou qui génèreraient une modification du milieu.

Pour les autres éléments identifiés, les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

2.7. Conditions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues rapides de rivières (fc)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à 0,30.
En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles d'inondations en pied de versant (fi')

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le niveau de référence est de + 0,50 m par rapport au terrain naturel.
- Les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article A1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'alinéa suivant, notamment les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Prescriptions à respecter pour les projets admis :
 - Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
 - Pour les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20 m², les équipements et matériels vulnérables doivent être surélevés au-dessus du niveau de référence

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de crues torrentielles (ft1)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI, tel que défini dans l'article 6.3. du titre I, devra être inférieur ou égal à 0,30.
En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée
- Affouillements et exhaussements uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement sur versant (fv)**

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

▪ **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissements de terrain (fg)**

- Les constructions, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dirigées dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE N3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).

3.2. Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Virieu sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'assainissement non collectif est autorisé dans les secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées et dans les conditions fixées au règlement d'assainissement.

Rappel :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L. 1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

L' eau de vidange d' une piscine sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d' eaux pluviales si le réseau assainissement est de type séparatif mais après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants. Le rejet nécessite l' autorisation du gestionnaire du réseau d' eau pluviale ou de l' exécutoire naturel.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle, ou de bassins, de citernes,...

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration).

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain n'est pas réglementée pour les parcelles desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les parcelles devront avoir une superficie suffisante pour satisfaire aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer.
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer.

6.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

7.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se réaliser en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans être inférieur à 5 m.
- Le long des cours d'eau, un recul minimum de 10 m doit être respecté.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

9.2. Dans les zones Nh :

L'Emprise au Sol maximale des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est fixée à :

- **7 m** pour les bâtiments à usage d'habitation,
- **10 m** pour les bâtiments à usage agricole,
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués.

10.2. Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

11.1. Rappels

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit notamment comprendre la description du paysage existant et justifier des dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, de ses accès, de ses abords dans le paysage.

11.2. Dispositions générales

▪ **IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ **IMPLANTATION SUR LE TERRAIN**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

▪ **FAÇADE**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... Les murs doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

L'enduit appliqué sur le pisé doit être respirant à la chaux ou à la terre (pas d'enduit ciment). Il doit être fin (moins de 10 mm d'épaisseur en deux couches) et sans grillage.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction. Les constructions bois sont autorisées.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

11.3. Dispositions applicables pour les clôtures

En zone naturelle, les clôtures doivent être constituées soit d'une clôture agricole (clôture herbagère à 3 à 5 rangées de fils) ou d'une haie vive composée d'essences indigènes à la région (une liste est fournie à titre indicatif).

Dans la zone Nco, les clôtures perméables sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et de ne pas être édifiées transversalement aux cours d'eau.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haie champêtre composée d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbé ni enrichi d'engrais chimiques.

Sont autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils à condition de :

- prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères (hérisson, renard) de circuler (espace minimum de 25 cm).
- ne pas dépasser une hauteur maximum de 1m30
- ne pas construire de soubassement béton

11.4. Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués

Les abris pour animaux parqués sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins la moitié d'une face,
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol.

11.5. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement sur un élément faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, identifié au plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation. Il conviendra de se reporter aux prescriptions définies, le cas échéant, dans le titre VI du présent règlement.

11.6. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE N13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

Pour les zones humides identifiées au titre de l'article L123-1-5-7, en cas de destruction d'une mare, une récréation doit être réalisée avec des précautions préalables pour la faune (déplacement avant destructions par exemple).

Pour les haies identifiées au titre de l'article L123-1-5-7, en cas de destruction, une haie ayant une structure, une orientation et une localisation s'approchant de la haie d'origine (nombre de strates, nature : buissonnante, arborée,... taille : basse, moyenne, haute,...) doit être replantée en privilégiant les essences indigènes (une liste est fournie à titre indicatif en annexe).

Les haies en accompagnement des clôtures ou non, doivent être champêtres, mélangées d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées. Une liste indicative de végétaux figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La surface de plancher est définie par l'article R. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation au sol.

ARTICLE N 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7°

••• Dispositions générales

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

A ce titre, certains éléments paysagers remarquables ont été identifiés et sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique traduites sous la forme de prescriptions particulières.

Ces éléments de patrimoine bâti à préserver sont repérés sur le plan de zonage par une étoile marron et un numéro. Les numéros sont repris dans le tableau ci dessous.

••• Conséquences de l'identification au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments bâtis repérés sont soumis aux règles suivantes en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme :

En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application du 7° de l'article L. 123-1-5, sont soumis à déclaration préalable et devront respecter les prescriptions figurant dans les fiches ci-après.

Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

**Liste du patrimoine communal à protéger
au titre de l'article L123-1-57 du code de l'urbanisme**

N°	Nom et localisation	Photographie
Patrimoine naturel – les arbres isolés		
1	<p align="center">Thuya d'Océanie</p> <p>situé dans le parc du centre de soins</p>	
2	<p align="center">Gros Tilleul</p> <p>situé le long de la route du Grand Mondansin</p>	
3	<p align="center">Arbre de la Liberté</p>	

Mesures de protection pour les arbres isolés :

Ces arbres doivent être préservés.

A proximité de ces arbres, dans un rayon de 6 mètres autour des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol, et d'implanter une construction ou ses réseaux.

Patrimoine bâti :		
Petit patrimoine		
4	<p>La halle</p> <p>Place de la Halle</p> <p>Eboulée après la révolution et reconstruite vers 1815</p>	
5	<p>Vestiges de la roue et de la cheminée de l'ancienne scierie</p>	
6	<p>Vestiges de l'ancienne chapelle Sainte Anne (XIXe)</p>	
7	<p>Lavoir</p> <p>Vaugelas</p>	

<p>8</p>	<p>Porche 161 Rue Carnot</p>	
<p>9</p>	<p>Porte du XVIIe reconstruite à l'identique avec clous d'origine 176 rue du Château</p>	
<p>10</p>	<p>Four à pain Charpennes</p>	
<p>11</p>	<p>Fontaine Hameau de Layat Fontaine composée d'un bassin en pierre</p>	
<p>12</p>	<p>Lavoir Layat</p>	

<p>13</p>	<p>Bassin de la poste</p>	
<p>14</p>	<p>Bassin de la mairie</p>	
<p>15</p>	<p>Arbre et point d'eau calcifié derrière le trésor public</p>	

Mesures de protection pour le petit patrimoine :

Ces éléments doivent être préservés ainsi que leurs abords.

Toute intervention sur ces éléments ou leur abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Bâtiments remarquables		
16	<p>La Cure</p> <p>Place Henri Clavel</p>	
17	<p>Eglise</p> <p>Sont classés comme objets aux Monuments Historiques : Orgues de 1855, statues (vierge à l'enfant fin XVIIIè, vierge en assomption XVIIIè), peinture (vierge en prière XVIIIè), croix d'hôtel et chandelier métal argenté, Christ en croix en bois sculpté (XVIIè).</p>	
18	<p>Ecole Stéphanie de Virieu : ancien hôpital militaire (1914-1916)</p>	
19	<p>Maison du peintre JONGKIND (propriété de la famille de Virieu de Pupetières)</p>	

<p>20</p>	<p>Maison forte dite « maison de la tour » du XIIIe</p> <p>Rue du Château cave voutée la plus ancienne de VIRIEU</p>	
<p>21</p>	<p>Ferme du Marquisat</p> <p>1355 Rue du Château</p>	
<p>22</p>	<p>Ferme du Marquisat</p> <p>1661 Rue du Château</p>	
<p>23</p>	<p>Ancienne mairie (actuelle bibliothèque et salle des mariages)</p> <p>Rue du Château</p>	
<p>24</p>	<p>Ancienne cartonnerie</p> <p>Rue de la Gare</p>	

<p>25</p>	<p>La mairie</p>	
<p>26</p>	<p>Maison particulière 126 rue Carnot vierge à l'angle extérieur (1747)</p>	
<p>27</p>	<p>Maison particulière 72 Rue du Château Abreuvoir et linteau de cheminée en pierre aux armoiries de la famille Vachon et Belmont Cabanon de galochier Breillet</p>	

Mesures de protection pour les bâtiments remarquables:

Ces éléments doivent être préservés ainsi que leurs abords.

Tous travaux effectués sur ces bâtiments ou leurs abords doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

« Ilots patrimoniaux »		
A	<p style="text-align: center;">Place de la Halle</p> <p style="text-align: center;">Entre autre :</p> <p>15 rue de la Halle : ancienne auberge</p> <p>32 place de la Halle : ancienne cave à œuf (la plus grande d'Isère)</p> <p>7 place de la halle : maison Fabre</p>	
B	<p style="text-align: center;">Place du Trêve et vieux village</p> <p style="text-align: center;">Entre autre :</p> <p>maison particulière, 12 route de Vaugelas, peinte par le peintre Jongkind en 1874 (aquarelle « place du Trêve »)</p>	

Mesures de protection pour les îlots patrimoniaux :

Tous travaux effectués sur ces bâtiments ou ensemble de bâtiments et leurs abords doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

ANNEXE



Liste des espèces à planter pour les haies – ISERE

Les espèces d'arbres utilisables en haies dans le département de l'Isère sont nombreuses. Pour les choisir, le mieux est d'observer la végétation naturelle des haies et lisières de bois, sur des sols semblables à ceux où vous désirez planter. Voici quelques-unes de ces espèces (source : Conseil général de l'Isère « Planter des haies champêtres en Isère »).

ARBRES DANS LES HAIES TAILLEES	
AUBEPINE BLANCHE <i>Crataegus oxyacantha</i>	FRAGON PETIT HOUX <i>Ruscus aculeatus</i>
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	GENET A BALAIS <i>Cytisus scoparius</i>
BUIX <i>Buxus sempervirens</i>	HOUX VERT <i>Ilex aquifolium</i>
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>
CHEVREFEUILLE DES BOIS <i>Lonicera periclymenum</i>	NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus cathartica</i>
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	NOISETIER <i>Corylus avellana</i>
COTINUS (arbre à perruques) <i>Cotinus coggygria</i>	PRUNELLIER <i>Prunus spinosa</i>
ERABLE CHAMPETRE <i>Acer campestre</i>	TROENE <i>Ligustrum vulgare</i>
ARBRES DANS LES HAIES LIBRES	
AMELANCHIER <i>Amelanchier ovalis</i>	GROSEILLIER DES ALPES
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	NEFLIER <i>Mespilus germanica</i>
CAMERISIER A BALAIS <i>Lonicera xylosteum</i>	POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis</i>
CERISIER DE SAINTE LUCIE	POMMIER COMMUN <i>Malus domestica</i>
CORNOUILLER MALE <i>Cornus mas</i>	SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>
EPINE-VIRETTE <i>Berberis vulgaris</i>	SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>
ERABLE DE MONTPELLIER	VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	VIORNE OBIER <i>Virbunum opulus</i>
ARBRES DANS LES BRISE-VENT	
ALISIER BLANC OU ALLOUCHIER <i>Sorbus aria</i>	MELEZE <i>Larix decidua</i>
AULNE GLUTINEUX <i>Alnus glutinosa</i>	MERISIER <i>Prunus avium</i>
CERISIER A GRAPPES	MURIER BLANC <i>Morus alba</i>
CHATAIGNIER <i>Castanea sativa</i>	NOYER COMMUN <i>Juglans regia</i>
CHENE PUBESCENT <i>Quercus pubescens</i>	ORME CHAMPÊTRE <i>Ulmus minor</i>
ERABLE CHAMPETRE <i>Acer campestre</i>	SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>
FRENE COMMUN <i>Fraxinus Excelsior</i>	TILLEUL A GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>
HETRE <i>Fagus silvatica</i>	RESINEUX PERSISTANTS

