

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
ZONE UA	3
ZONE UB	3
ZONE UC	3
ZONE UD	3
ZONE UE	3
ZONE UF	3
ZONE UG	3
ZONE UJ	3
ZONE US	3
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	3
ZONE AU	3
ZONE AUa	3
ZONE AUab	3
ZONE AUaz	3
ZONE AUah	3
ZONE AUae	3
ZONE AUaj	3
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	3
ZONE A	3
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	3
ZONE N	3
TITRE VI - DEFINITIONS	3
TITRE VII - ANNEXES	3
Annexe 1 : Permis de construire	3
Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.3	3
Annexe 3 : Sursis à statuer	3
Annexe 4 : Construction le long des axes à grande circulation	3
Annexe 5 : Espaces boisés classés	3
Annexe 6 : Emplacements réservés	3
Annexe 7 : Risque inondation du Mialan (partie aval) : Carte des aléas	3

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 - Consulter le titre I-Dispositions générales, qui s'applique à toutes les zones.
- 2 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAc, UB, UC, UCa, UCc, UD, UE, UEa, UEac, UEg, UF,UG, UJ, US, AU, 1AUa, 1AUac, 2AUa, 3AUa, 4AUa, 5AUac, 6AUa, 7AUa, 8AUa, AUab, AUae, AUaj, AUah, 1AUaz, 2AUaz, A, Aa, N, Nc, Nf, Nf^l, Ni, N^l, Np, Ns, Nt).
- 3 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA et UAc,
 - UB pour UB,
 - UC pour UC, UCa et UCc,
 - UD pour UD,
 - UE pour UE, UEa, UEac et UEg,
 - UF pour UF,
 - UG pour UG,
 - UJ pour UJ,
 - US pour US,
 - AU pour AU,
 - AUa pour 1AUa, 1AUac, 2AUa, 3AUa, 4AUa, 5AUac, 6AUa, 7AUa et 8AUa.
 - AUab pour AUab
 - AUae pour AUae,
 - AUah pour AUah,
 - AUaj pour AUaj,
 - AUaz pour 1AUaz et 2AUaz,
 - A pour A et Aa,
 - N pour N, Nc, Nf, Nf^l, Ni, N^l, Np, Ns et Nt.

- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-PERAY**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-.2 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4 refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.

Article R 111-14.2 délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

Article R 111-15 prise en compte de directive d'aménagement national.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

(Ces articles sont reproduits en annexe 2, en fin de règlement).

2 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme. (voir ces articles en annexe 3).

3 L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation. (voir cet article en annexe 4).

4 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

5 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 6 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ”.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants 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 P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
 - de clôtures et de murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont également soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés pris en application du décret n°95-20.

9 – ACTIVITES BRUYANTES

Pour les zones ouvertes à l'habitat, « toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore » (cf. arrêté préfectoral « bruits de voisinage » du 29 novembre 2004).

10 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

La commune est concernée par une servitude d'utilité publique liée aux zones submersibles du Rhône.

Le plan des surfaces submersibles du Rhône vaut Plan de Prévention des Risques.

Pour les zones A (dites de « grand débit ») et B (« complémentaires »), toute demande d'occupation et d'utilisation du sol doit obligatoirement être accompagnée d'un document topographique réalisé par un géomètre-expert et côté par référence au Nivellement Général de France (N.G.F.) adapté au projet concerné.

Pour les zones C (« de sécurité »), lorsqu'elles jouxtent une zone A, donc susceptibles d'être recouvertes par une hauteur d'eau importante, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol doit être accompagnée du même document topographique.

11 - RAPPELS

1. L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non¹ d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes* ;
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

¹ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

**** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis
au titre VI du présent règlement.***

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et services où les bâtiments sont implantés en ordre continu.

Elle correspond au centre ancien de ST-PERAY.

Un **secteur UA_c** (faubourg Coupier) est distingué où les sous-sols enterrés sont interdits.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UA_c, sont en outre interdits les sous-sols enterrés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m².
- b) Les constructions à usage artisanal et de bureaux ou services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- c) Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées à des activités de services ou commerces, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'habitat.
- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage agricole sans aggraver les nuisances pour le voisinage.
- f) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

Les accès carrossables directs sont limités à un par construction sur le Quai Bouvat. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

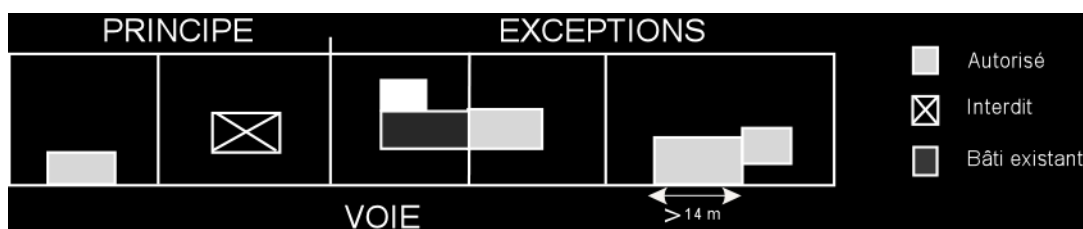
Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement est admis,
- les constructions voisines de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être implantées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.



Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

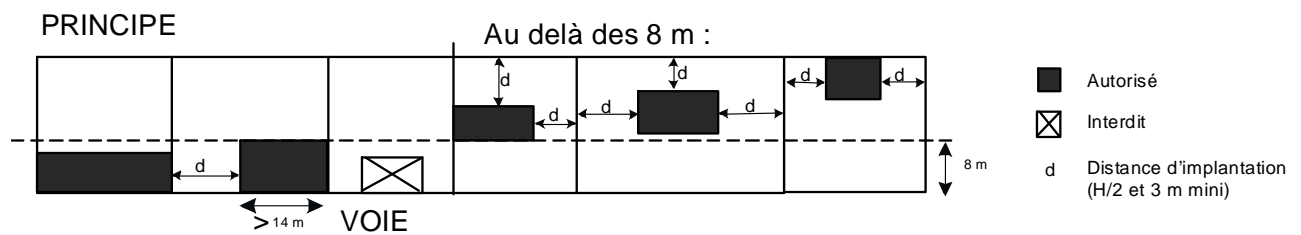
- 2) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
- 3) Pour les terrains riverains du Merdarie, les constructions doivent s'implanter à plus de 10 m du haut des berges.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans une bande de 8 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

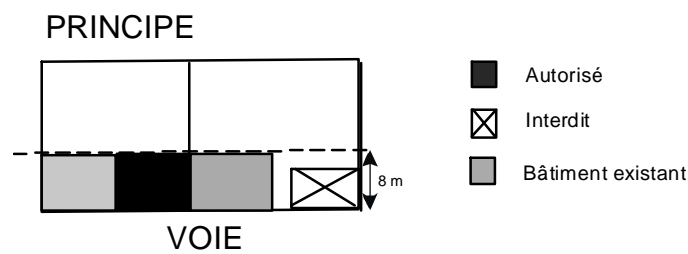
- 2) Au-delà de la bande précitée, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.



- 3) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

- 1) A l'intérieur d'une bande de 8 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter en continuité avec le bâti existant.



- 2) Au-delà de la bande des 8 m, une distance minimum de 3 m est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

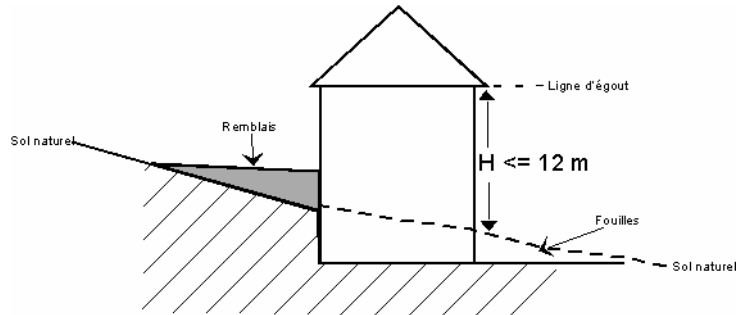
L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures, ni 3 étages en plus du rez-de-chaussée.



L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée sont autorisés.

- 2) Pour les constructions édifiées en limite de propriété, s'il existe un (ou des) immeuble(s) mitoyen(s), la règle est le respect de la hauteur maximum de cet (ou de ces) immeuble(s) existant(s).
- 3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs et scolaires.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 20% de la projection horizontale de la toiture

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 5 places par classe sont exigées.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Haies en bordures des voies publiques

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmillé, troène, eleagnus, viburnum.

Haies des parcelles donnant sur le Mialan

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine dense en périphérie du centre où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu selon les caractéristiques de la parcelle et des constructions voisines.

Zone à caractère multifonctionnel : habitat, commerce, services, équipements collectifs, ...

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m².
- b) Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.

- c) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- d) Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de services ou commerces, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'habitat.
- e) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes sans aggraver les nuisances pour le voisinage.
- f) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

Les accès carrossables directs sont limités à un par construction sur le Quai Bouvat. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être conçu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

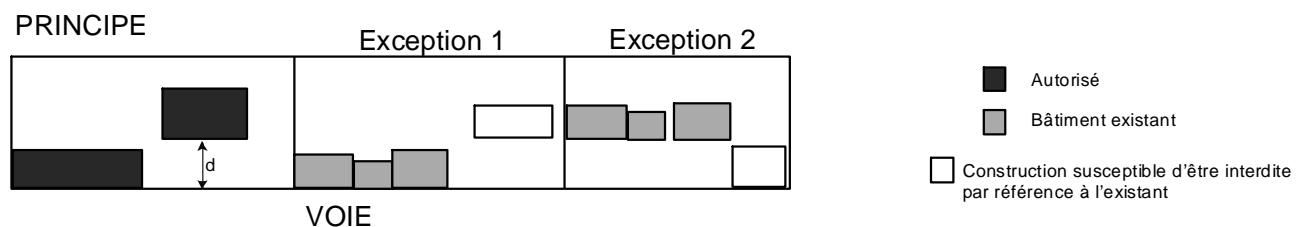
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies ou places publiques.

La construction à l'alignement ou en retrait pourra être imposée par référence à la situation des constructions voisines existantes ou pour assurer la sécurité de la circulation des voitures et des piétons.

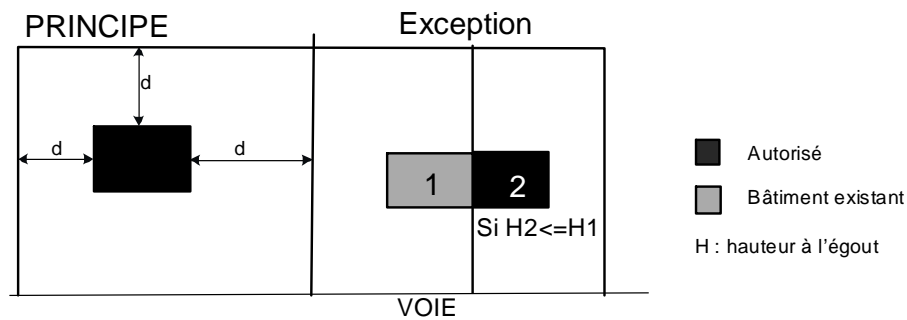


Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

- 2) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.
- 3) Pour les terrains riverains du Saveyre, les constructions doivent s'implanter à plus de 10 m du haut des berges.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.
- 2) Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative à condition qu'il existe sur la limite séparative un bâtiment également établi en limite et à condition que leur hauteur n'excède pas celle de ce bâtiment mitoyen.
- 3) Les constructions annexes peuvent être implantées en limite à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20m² et leur hauteur 2,5m à l'égout du toit sur la limite.



- 4) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 1,5 m des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 3 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

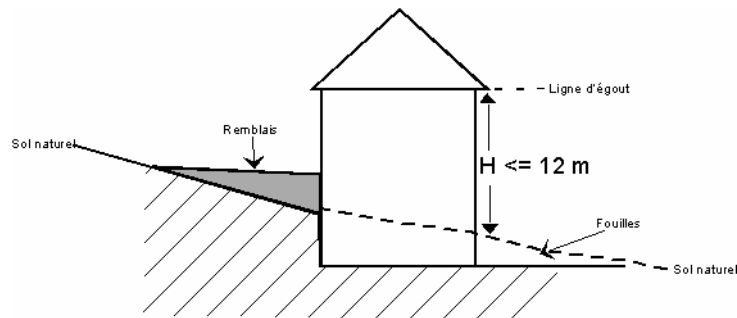
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures, ni 3 étages en plus du rez-de-chaussée.



L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée sont autorisés.

- 2) Pour les constructions édifiées en limite de propriété, s'il existe un (ou des) immeuble(s) mitoyen(s), la règle est le respect de la hauteur maximum de cet (ou de ces) immeuble(s) existant(s).
- 3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs et scolaires.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site. Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.

La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 5 places par classe sont exigées.
- Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordures des voies publiques

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts pour les opérations de plus de 10 logements est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération avec un minimum de 300 m².

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone pavillonnaire dense en périphérie du centre.
Zone multifonctionnelle à dominante habitat.**

Elle comprend deux secteurs particuliers:

- **UCa** : secteur de constructions très dense,
- **UCc** : secteur où les sous-sols enterrés sont interdits.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable repéré par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UCc, sont en outre interdits les sous-sols enterrés.

En outre, dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, les affouillements de sol excédant 2m de profondeur sont interdits.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m².
- b) Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- c) Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de services ou commerces, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'habitat.
- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- f) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances supportées par le voisinage.

Dans toutes les opérations immobilières comportant au moins cinq logements, un quota de 21 % sera affecté à l'habitat social.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être prévu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, **dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable**, les captages ou forages sont interdits.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

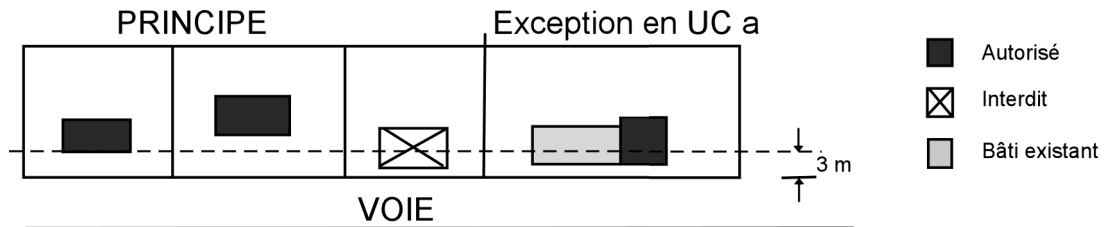
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

En secteur UCa, l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.



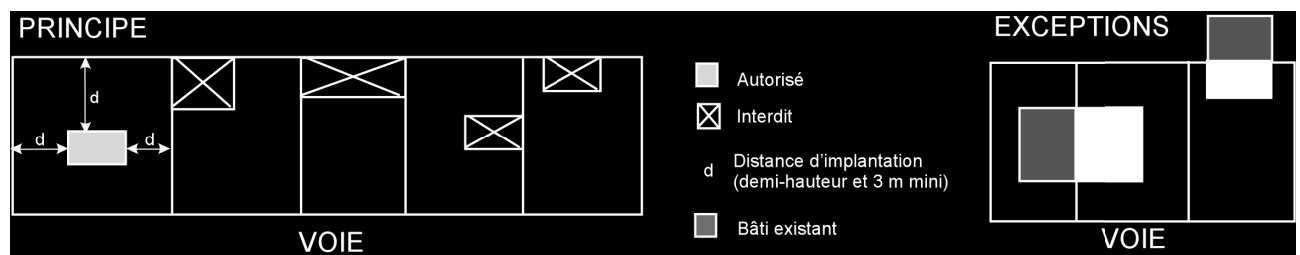
La construction ou l'extension des équipements publics est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe de la RD279 et de 1,5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et dont la surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

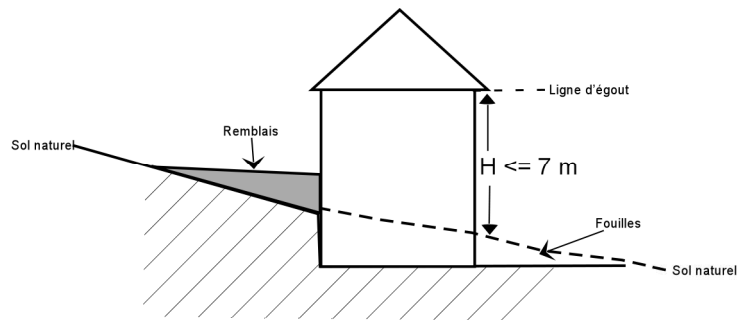
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie du terrain, sauf **en secteur UCa** où l'emprise au sol n'est pas réglementée et sauf pour les équipements collectifs. L'emprise au sol ne s'applique pas non plus aux piscines.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur maximale des équipements collectifs n'est pas réglementée.
- 3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de :30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau, de commerces et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / Restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées. Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 5 places par classe sont exigées.
- Etablissements scolaires de 2nd degré :
 - 3 places par classe sont exigées ainsi qu'une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes et véhicules pour personnes handicapées.
- Etablissements ouverts au public (autres que scolaires) :
 - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des voies publiques – Parcelles en contact avec une zone urbaine

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des voies publiques – Terrains en contact avec une zone naturelle

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération avec un minimum de 300 m² pour les opérations de plus de 10 logements.

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,25.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements collectifs et **dans le secteur UCa.**

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone résidentielle de densité moyenne, située en piémont où prédomine l'habitat pavillonnaire.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage autre que l'habitation exceptées celles visées à l'article UD2 .
- b) Les installations classées*.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage et sous réserve de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- b) Les équipements collectifs sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- c) Les aires de jeux et de sports sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.

Dans toutes les opérations immobilières comportant au moins cinq logements, un quota de 21 % sera affecté à l'habitat social.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

Dans le cas où la parcelle est située en limite de massif forestier, l'accès au fond de la parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être conçu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

❑ ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

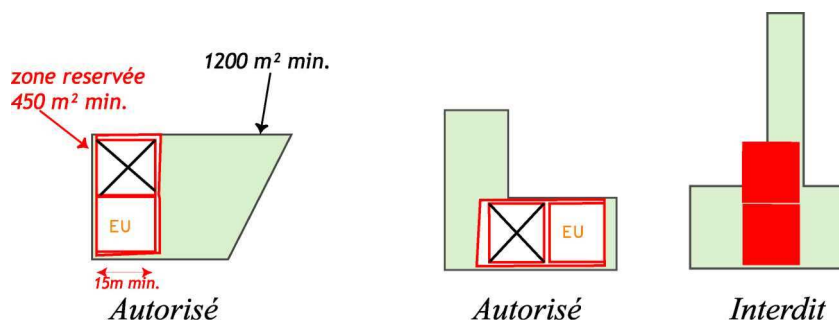
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

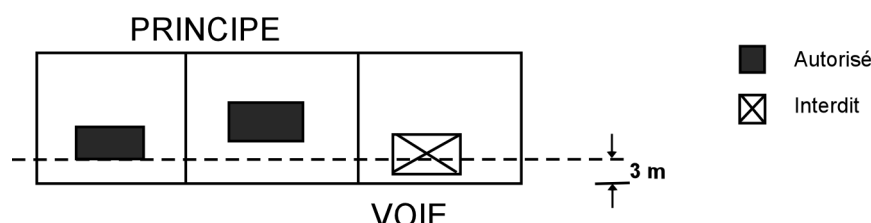
Pour pouvoir construire, en secteur UD pour les terrains non desservis par le réseau d'eaux pluviales, les terrains devront avoir une superficie minimum de 1200m² dans laquelle devra s'implanter : une zone réservée de 450m², avec une côte minimum de 15m.



Pour l'ensemble de la zone UD, la surface est non réglementée pour une construction réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble prévoyant un dispositif de traitement des eaux pluviales collectif déclaré ou autorisé au titre de la Loi sur l'Eau (loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006).

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



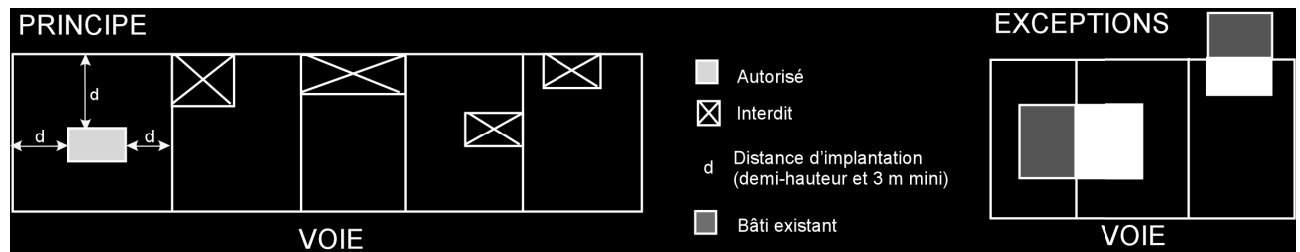
Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

- 2) Pour les piscines, la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 279 est ramenée à 10 m et à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques
- 3) Pour les terrains riverains du Merdarie, les constructions doivent s'implanter à plus de 10 m du haut des berges.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

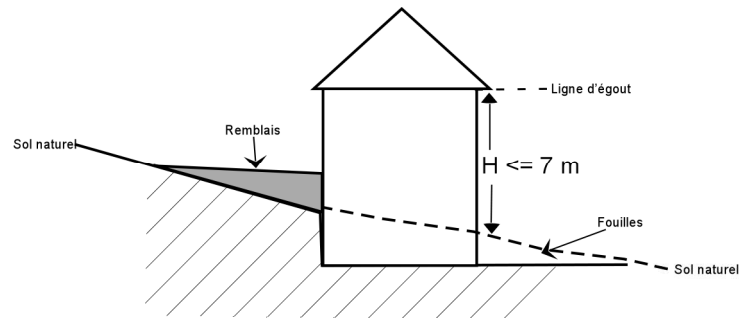
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau, de commerces et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Etablissements ouverts au public :
 - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure de la Route de Toulaud

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des autres voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,20.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone résidentielle de faible densité, située en coteaux, où la forme urbaine est très aérée et le végétal doit rester dominant.

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **UEa**, où l'assainissement est assuré de manière non collective,
- **UEac**, où l'assainissement est assuré de manière non collective, et où les sous-sols enterrés sont interdits,
- **UEg**, moins dense où l'assainissement est assuré de manière non collective.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage autre que l'habitation exceptées celles visées à l'article UE2.
- b) Les installations classées*.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage et d'être accessoires à une maison d'habitation et sous réserve de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- b) Les constructions à usage agricole, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités viticoles.
- c) Les aires de jeux et de sports ouverts au public sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans générer de nuisances pour le voisinage.
- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances pour le voisinage.

Dans toutes les opérations immobilières comportant au moins cinq logements, un quota de 21 % sera affecté à l'habitat social.

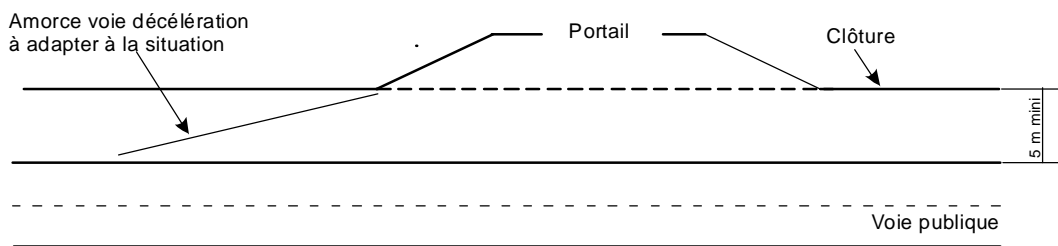
ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

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.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

En outre, dans le secteur UEa des Plaines, les accès directs sur la RD 287 sont interdits.

☐ VOIRIE

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être conçu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Dans les secteurs UEa, UEac et UEg, un dispositif d'assainissement autonome sera autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau de moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

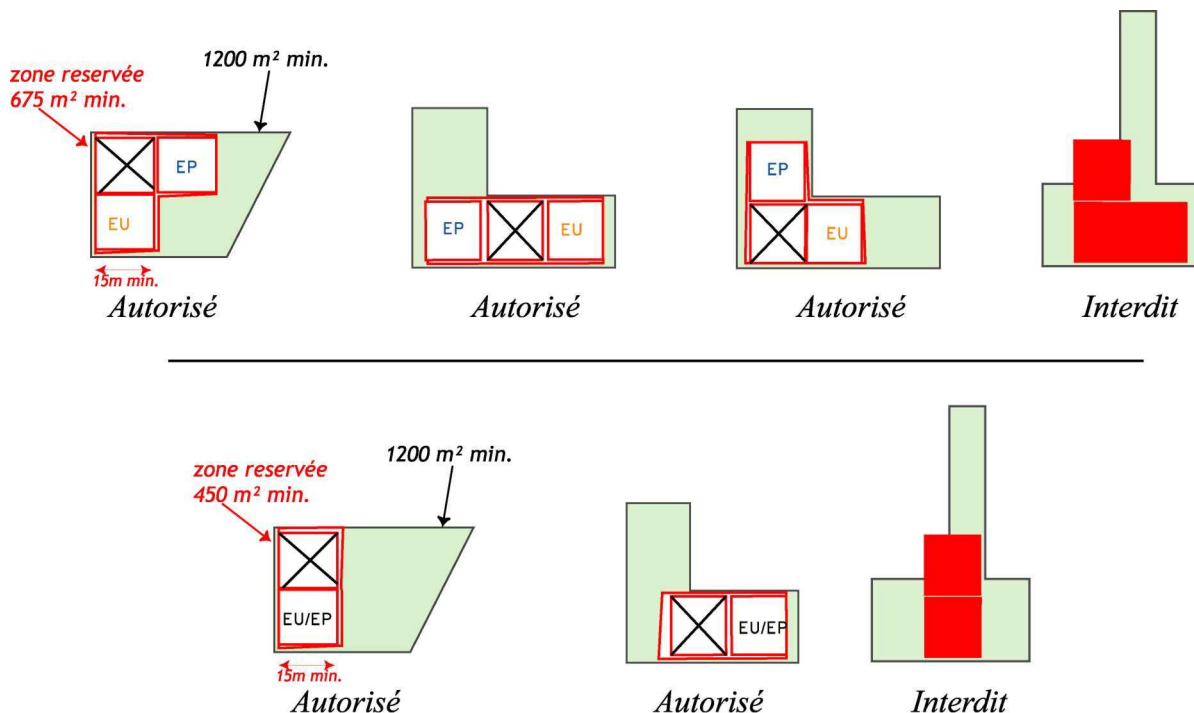
Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour pouvoir construire, en secteurs UEa, UEac, UEG et dans le reste de la zone pour les terrains non desservis par les réseaux d'eaux pluviales et/ou d'eaux usées, les terrains devront avoir une superficie minimum de 1200m² dans laquelle devra s'implanter :

-Pour les terrains desservis par aucun des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, une zone réservée de 675m², avec une côte minimum de 15m

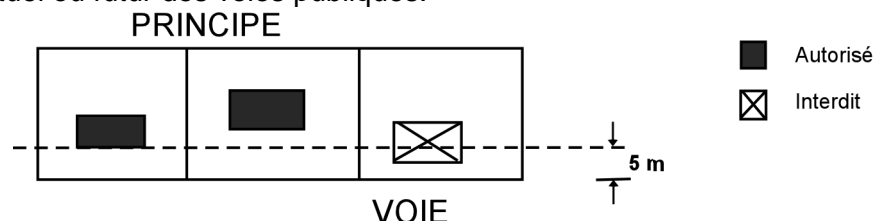
-Pour les terrains desservis par un seul des deux réseaux, une zone réservée de 450m², avec une côte minimum de 15m.



Pour l'ensemble de la zone UE, la surface est non règlementée pour une construction réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble prévoyant un dispositif de traitement des eaux pluviales collectif déclaré ou autorisé au titre de la Loi sur l'Eau (loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006).

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois :

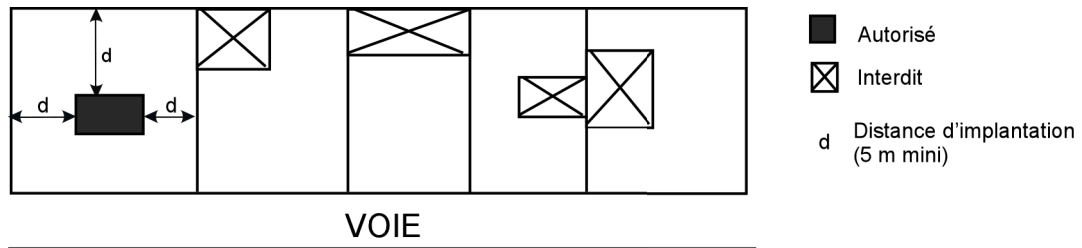
- cette distance minimum est ramenée à 1,5 m pour les piscines,
- les annexes peuvent être implantées en tout ou partie entre le recul imposé et l'alignement à condition que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 2,5 m et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m.

Cette distance minimum est ramenée à 1,5 m pour les piscines.



- 2) La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 10 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

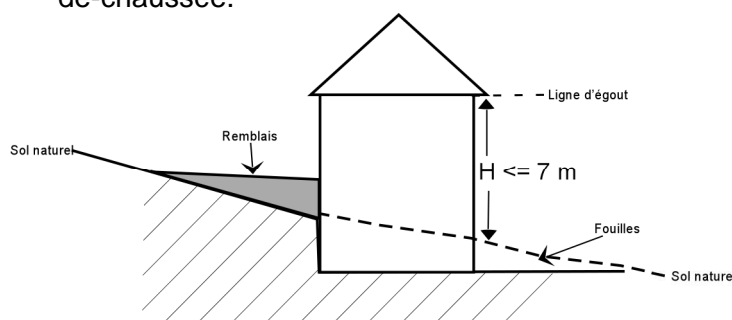
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20 % de la superficie du terrain en secteurs UEa, UEac et UEg,
- 30 % de la superficie du terrain dans le reste de la zone UE.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de services et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Etablissements ouverts au public :
 - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Aires de stationnement**

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure de la Route de Touloud

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des autres voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,20.

ZONE UF

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone résidentielle de faible densité, située en coteaux, correspondant aux Parcs de Chavaray.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UF sauf stipulations contraires.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage autre que l'habitation et leurs annexes et piscine exceptées celles visées à l'article UE2.
- b) Les installations classées*.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition :

- de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage
- d'être jointives à une maison d'habitation
- de créer sur la parcelle un parking privatif accessible facilement, d'une importance en rapport avec la clientèle envisagée
- de ne pas nécessiter un dimensionnement des réseaux collectifs supérieur à celui utilisé pour des habitations familiales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

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.

L'accès carrossable de toute construction sur la voie publique doit être réalisé de manière à laisser hors clôture une partie de l'accès afin d'y permettre le stationnement des véhicules.

☐ VOIRIE

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être conçu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière (par infiltration et/ou rétention) et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

□ ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

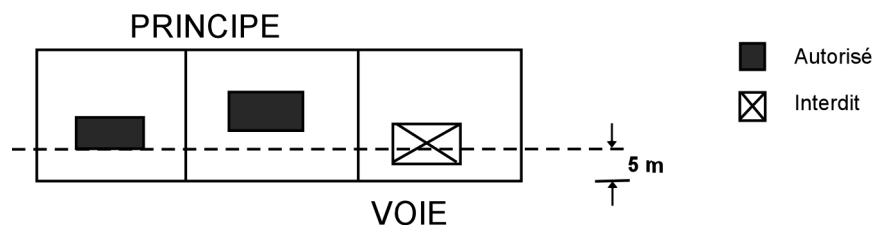
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau de moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois :

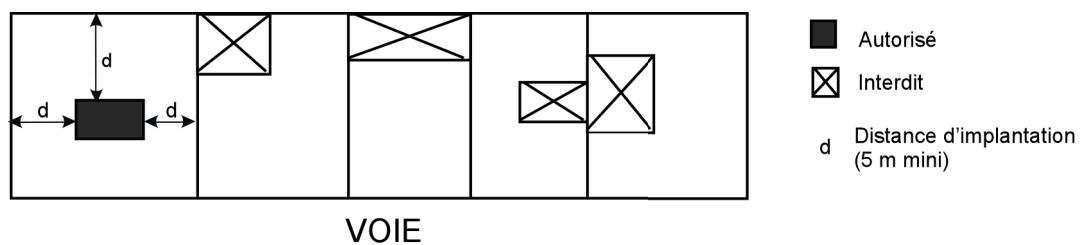
- cette distance minimum est ramenée à 3 m pour les piscines,
- les annexes peuvent être implantées en tout ou partie entre le recul imposé et l'alignement à condition que leur hauteur à l'égout à l'alignement ne dépasse pas 2,5 m et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m.

Cette distance minimum est ramenée à 3 m pour les piscines et leurs locaux techniques.



- 2) La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

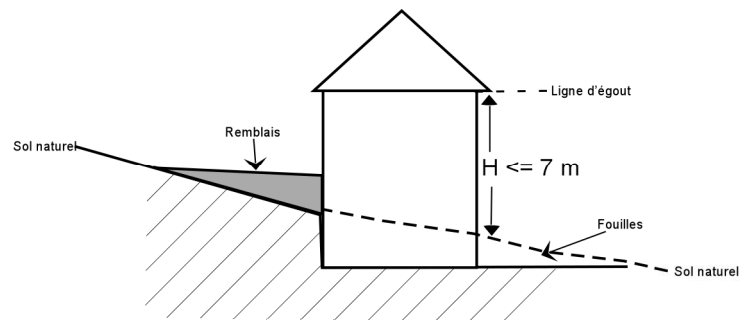
Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des clôtures, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) est limitée à 2 mètres pour les clôtures à claire-voie et à 0,20 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.
- 3) La hauteur des murs de soutènement, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) est limitée à 1,5 m. Quand un soutènement plus important est nécessaire, il devra être atteint par l'édification d'autre(s) mur(s) dans les mêmes limites de hauteur séparés d'un retrait de 1,5 m.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

En outre, l'accès aux parties en sous-sol (qu'elles soient semi-enterrées ou totalement enterrées) ne doit en aucun cas être réalisé directement depuis la partie haute du terrain.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures constituées d'un mur plein uniquement sont interdites. Seuls les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,20 m surmontés d'un grillage ou les clôtures entièrement constituées d'un grillage sont autorisées. Le doublage du grillage par des éléments opaques est interdit de même que les maillages serrés s'en rapprochant.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 3 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de services et d'artisanat :

- La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
-
- Etablissements ouverts au public :
 - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 2 logements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Les espaces séparant 2 soutènements successifs doivent être plantés d'une haie arbustive.

Haies en bordure des voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : thuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,25.

ZONE UG

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'habitat en périphérie du centre, situé dans le quartier de Farlaix.

Zone à vocation principale d'habitat soumise à servitude de mixité sociale, chaque opération devant respecter un quota minimum 21% de logements sociaux.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UG, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage autre que l'habitation exceptées celles visées à l'article UG2.

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt commercial.

b) Les installations classées* soumises à autorisation.

c) Les discothèques.

d) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements et exhaussements du sol.

e) Les carrières.

f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitat

b) Les ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les sites et les paysages naturels et urbains

c) les équipements publics à conditions qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

□ ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

□ VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être prévu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

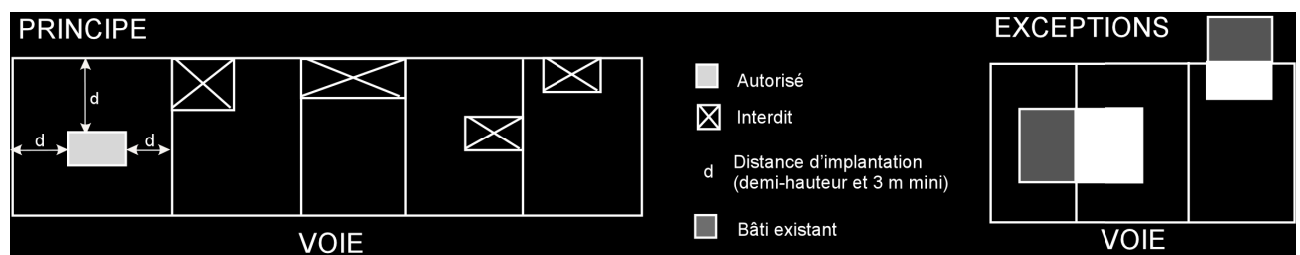
ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à 3m de l'emprise de la voie publique.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et dont la surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

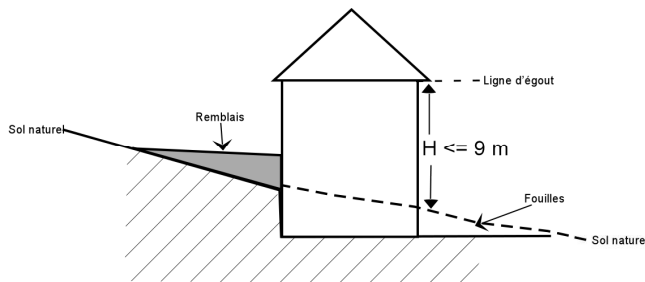
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder : 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de : 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

– Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des voies publiques – Parcelles en contact avec une zone urbaine

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des voies publiques – Terrains en contact avec une zone naturelle

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UJ

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UJ sauf stipulations contraires.

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions agricoles.
- b) Les équipements collectifs.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activités et dans la limite d'un seul logement et de 180 m² de SHON par activité.
- b) Les annexes des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des piscines.
- c) Les piscines sous réserve d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou industrielle.
- d) Les constructions à usage de stationnement nécessaires et directement liées aux habitations et activités présentes ou autorisées dans la zone.

- e) Les dépôts de véhicules liés à une activité présente sur la zone, et à condition d'être situés sur la même parcelle ou une parcelle contiguë, et d'être protégés des vues par un écran végétal.
- f) L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite de 180 m² de SHON au total.

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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. Tout terrain devra disposer d'un accès sur voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m.

D'autre part il est recommandé de grouper les accès de deux terrains contigus.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou à 5 m.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m.

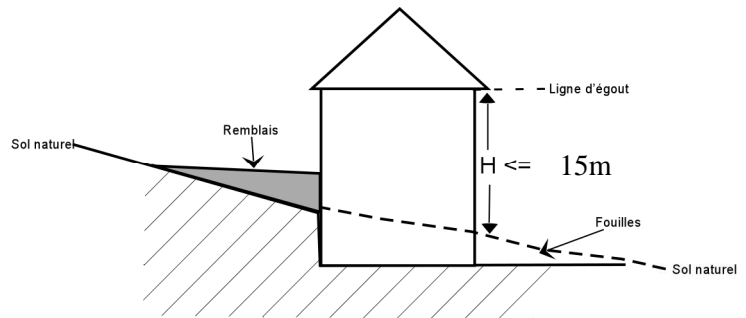
ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

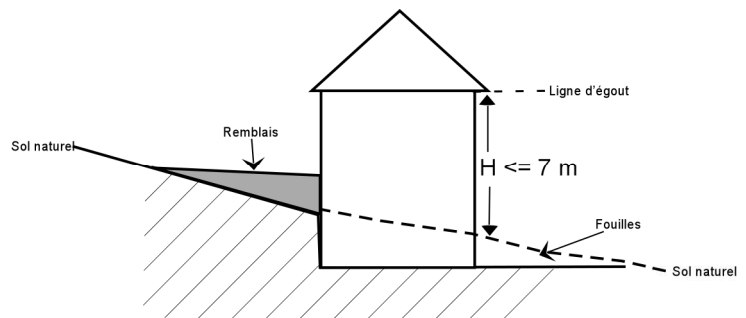
ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'activités : 15 m à l'égout du toit, mais possibilité d'aller au-delà si la nature de l'activité le justifie.



- pour les constructions à usage d'habitation : 7 m à l'égout du toit, sauf impératif technique dûment justifié.



ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL :

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

TOITURES :

La pente des toitures doit être comprise entre 0 % et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)

- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

CLOTURES :

Les clôtures à proximité des accès aux bâtiments d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,40 m en principe) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

En outre, dans la zone UJ au sud de la RN 532 « Le Muret » :

L'organisation des constructions devra privilégier une implantation des bâtiments de telle sorte que leur façade noble soit située face à la RN 532 ; les dépôts et stockage seront autant que possible situés à l'arrière ;

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages. Elles doivent être de conception simple et doublées de haies vives.

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Etablissements industriels :
 - 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Constructions à usage d'artisanat :
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre brute de l'établissement.
- Constructions à usage d'entrepôt :
 - 1 place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre brute.
- Constructions à usage de commerce :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.
- Hôtels / restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées ; Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface des espaces verts plantés est au moins égale à 15 % de la superficie totale de la parcelle.

La surface non constructible doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les marges d'isolement, en limite de zone, doivent être plantées d'au moins une rangée d'arbres. L'espacement et les essences des arbres seront fixés par les services municipaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 80 m²,
- d'une haie libre ou taillée toutes les 5 ou 6 places de stationnement.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnés d'une rangée de haies vives d'essence locale dont la hauteur est limitée à 2 m.

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE US

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

La zone est concernée par le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable repéré par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone US sauf stipulations contraires.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, installations et dépôts réalisés par l'exploitant nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- b) Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, ainsi que le stockage et le conditionnement des marchandises.
- c) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des installations ou établissements autorisés dans la zone.
- d) Les affouillements de sol n'excédant pas 2m de profondeur.

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération, présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, **dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable**, les captages ou forages sont interdits.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau est interdite.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan ; à défaut d'indication donnée, à 5 m minimum de l'alignement, sauf impératif technique.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être éloignées d'au moins 4 m.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques, ferroviaires ou technologiques.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devra être fait en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

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

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, destinée à assurer le développement de la commune à plus long terme.

Zone inconstructible dont l'ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du P.L.U..

La zone est concernée par un secteur à risque d'inondation (zone C) du Rhône repéré par une trame sur le plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'annexes et de piscines, à conditions d'être directement liées à une construction existante,
- b) Les aires de stationnement à condition d'être liées et nécessaires à une construction existante.
- c) L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans la zone C de risque d'inondation du Rhône :

- pour l'extension des constructions à usage d'habitation, le niveau du 1^{er} plancher habitable créé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence.
- pour l'extension des autres constructions, le niveau du 1^{er} plancher réalisé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et doivent au minimum permettre le passage des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome sera autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topologie du terrain concerné.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de recours à l'assainissement autonome, la forme et la taille des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- cette distance minimum est ramenée à 1,5 m pour les piscines,
- les annexes peuvent être implantées en tout ou partie entre le recul imposé et l'alignement à condition que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 2,5 m et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m.
Cette distance minimum est ramenée à 1,5 m pour les piscines et leurs locaux techniques.
- 1) La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout en limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m²;

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 10 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
Cette disposition ne concerne pas les piscines.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement non closes au minimum par logement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,20.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires et sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement.

Zone à vocation principale d'habitat.

Elle comprend :

- 4 secteurs distingués en fonction du règlement de référence applicable :
1AUa, 2AUa, 3AUa et 4AUa. Un sous-secteur 1AUac est également distingué où les sous-sols enterrés sont interdits.
- 4 secteurs correspondant à des quartiers spécifiques :
5AUac : faubourg Coupier et où les sous-sols enterrés sont interdits.
6AUa et 7AUa : La Cacharde où les typologies d'habitat diffèrent.
8AUa : Chavaray.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa2.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) Les annexes et piscines, à conditions d'être directement liées à une construction existante
- b) Les aires de stationnement.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant un aménagement de la totalité de la zone et compatibles avec les Orientations d'Aménagement.

En secteurs 1AUa, 1AUac, 2AUa (à l'exception du sous-secteur 2AUa de Girane), 3AUa, 5AUac, 6AUa et 7AUa, un quota de logements sociaux devra être respecté à hauteur d'un minimum de 21 % du nombre de logements sur l'ensemble de chaque secteurs.

En secteur 8AUa, l'ensemble des constructions seront affectées au logement social.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admises :

En secteur 1AUa, les constructions admises en zone UC,

En secteur 1AUac, les constructions admises en secteur UCc,

En secteur 2AUa, les constructions admises en zone UD,

En secteur 3AUa, les constructions admises en zone UE,

En secteur 4AUa, les constructions admises en secteur UEa.

En secteur 5AUac, les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à condition de ne pas avoir de sous-sol enterré et les piscines.

En secteurs 6AUa et 7AUa, les constructions à usage d'habitat et leurs annexes et les piscines.

En secteur 8AUa, les constructions à usage d'habitat social et leurs annexes et piscines.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article UC3 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.

Se reporter à l'article UD3 en secteurs 2AUa et 8AUa.

Se reporter à l'article UE3 en secteurs 3AUa et 4AUa .

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à : - l'article UC4 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.

- l'article UD4 en secteur 2AUa et 8AUa.

- l'article UE4 en secteurs 3AUa et 4 AUa.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à : - l'article UC5 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.

- l'article UD5 en secteur 2AUa et 8AUa.

- l'article UE5 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

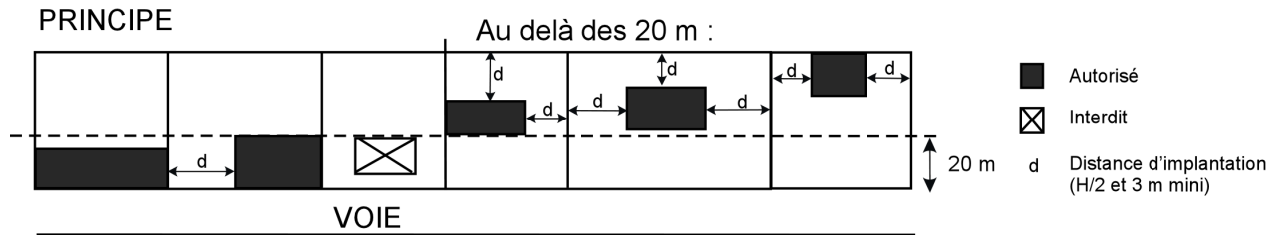
Se reporter à : - l'article UC6 en secteurs 1AUa, 1AUac et 7AUa,

- l'article UD6 en secteur 2AUa et 8AUa,

- l'article UE6 en secteurs 3AUa et 4AUa.

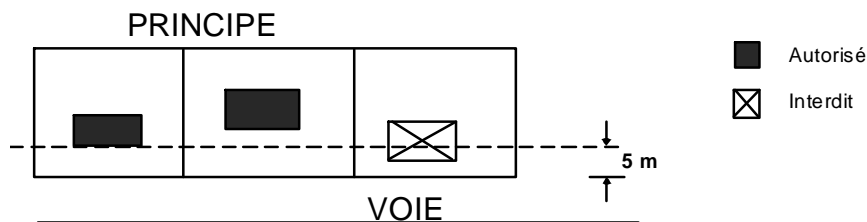
En secteur 5AUac :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.



En secteur 6AUa :

1) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.



Toutefois, l'implantation à l'alignement des autres voies publiques est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

2) Pour les piscines, la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 279 est ramenée à 10 m et à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

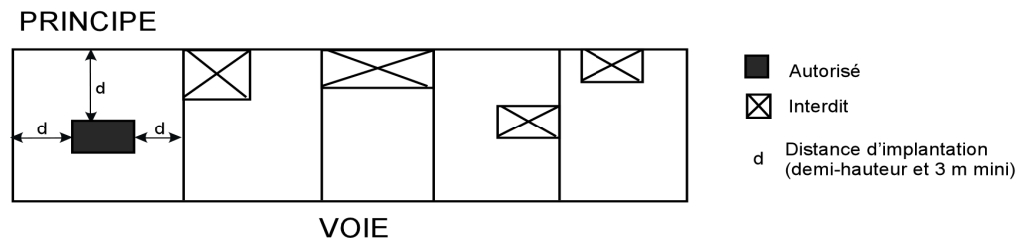
ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à :

- l'article UC7 en secteurs 1AUa, 1AUac et 7AUa,
- l'article UD7 en secteur 2AUa et 8AUa,
- l'article UE7 en secteurs 3AUa et 4AUa.

En secteur 5AUac :

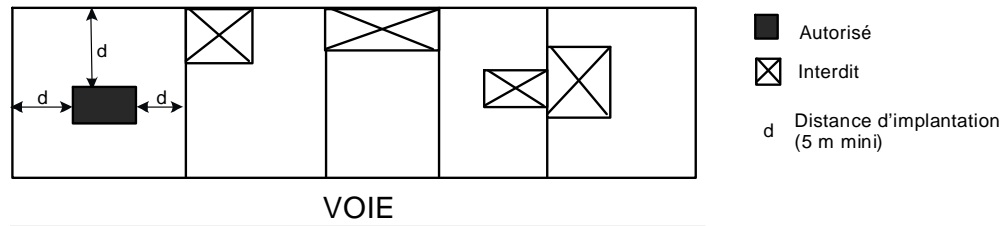
1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



2) Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur 6AUa :

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.



- 2) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Se reporter à :
 - l'article UC8 en secteurs 1AUa, 1AUac et 7AUa,
 - l'article UD8 en secteur 2AUa et 8AUa,
 - l'article UE8 en secteurs 3AUa et 4AUa.

En secteur 5AUac :

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m.

En secteur 6AUa :

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 5 m.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa, 7AUa, l'emprise au sol ne peut excéder 30 %. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

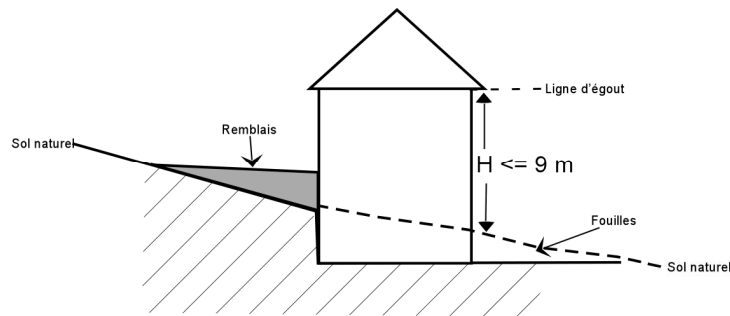
Se reporter à :
 - l'article UD9 en secteur 2AUa et 8AUa,
 - l'article UE9 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à :
 - l'article UC10 en secteurs 1AUa et 1AUac,
 - l'article UD10 en secteur 2AUa et 8AUa,
 - l'article UE10 en secteurs 3AUa et 4AUa.

En secteurs 5AUac, 6AUe et 7AUa :

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.
Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Se reporter à :
- l'article UC12 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa,
- l'article UD12 en secteurs 2AUa et 8AUa,
- l'article UE12 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Se reporter à :
- l'article UC13 en secteurs 1AUa, 1AUac, 5AUac, 6AUa et 7AUa.
- l'article UD13 en secteurs 2AUa et 8AUa.
- l'article UE13 en secteurs 3AUa et 4AUa.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter à :
- l'article UC14 en secteurs 1AUa et 1AUac,
- l'article UE14 en secteur 4AUa.

En secteur 2AUa et 3AUa, le C.O.S. est limité à 0,25.

En secteur 5AUac, le C.O.S. est limité à 0,50.

En secteur 6AUa, le C.O.S. est limité à 0,50

En secteur 7AUa, le C.O.S. est limité à 0,30.
En secteur 8AUa, le C.O.S. est limité à 0,09.

ZONE AUab

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUab est située au, lieu-dit « le Buis »,

Zone à urbaniser insuffisamment équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires et sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager ou permis groupés) portant sur la totalité de la zone.

Zone à vocation principale d'habitat soumise à servitude de mixité sociale, l'opération devant respecter un quota minimum 21% de logements sociaux.

La zone est délimitée au Sud par un espace vert inconstructible mentionné au document graphique sous forme d'emplacement réservé.

ARTICLE AUab 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUab 2.

De façon générale, les constructions sous le niveau de terrain naturel sont interdites.

ARTICLE AUab 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) Les annexes à condition d'être directement liées à une construction existante.
- b) Les piscines, à condition d'être directement liées à une construction existante.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- a) Elles doivent être réalisées après réalisation des équipements publics à l'intérieur de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur concerné.
- b) Un quota de logements sociaux devra être respecté à hauteur d'un minimum de 21 % du nombre de logements par opération.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - les piscines,
 - de commerces et services accompagnant la vie urbaine,
 - de stationnement directement liées à un programme de logements
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement directement liées à un programme de logements
- c) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE AUab 3 - ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules (notamment les véhicules de secours) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUab 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

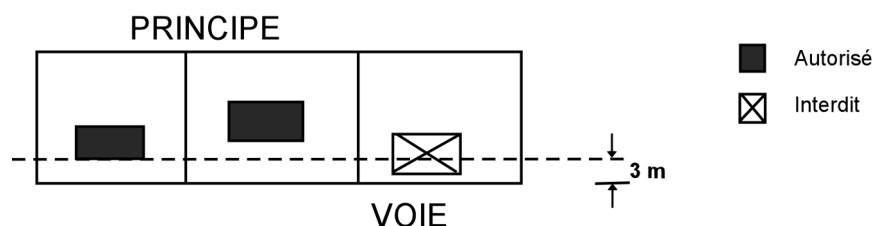
Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUab 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUab 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

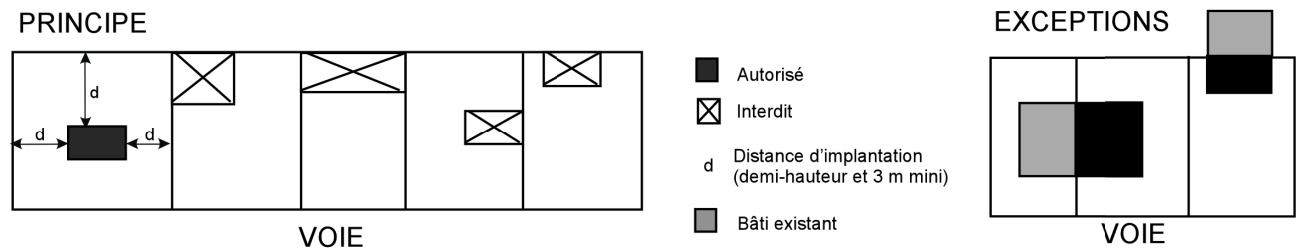
Pour terrains limitrophes de l'emplacement réservé n°47 à vocation d'espace vert public, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'emprise de l'ER.

2) Pour les piscines, la marge de recul est ramenée à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUab 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUab 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 6 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

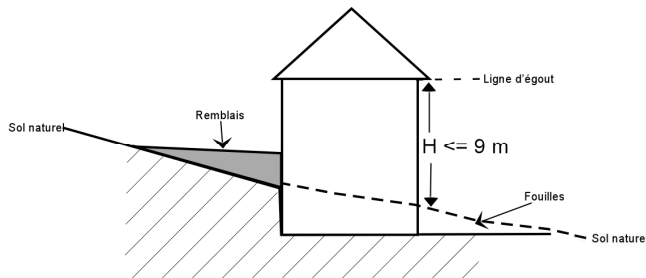
ARTICLE AUab 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE AUab 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE AUab 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs publics.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides. Dans tous les cas, le noir est interdit.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans tous les cas les murs devront être busés, tous les mètres, pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits de part et d'autre. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE AUab 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.

- Constructions à usage de bureau et services :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des espaces compris dans la bande de 5 m de recul par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé à vocation d'espace vert.

ARTICLE AUab 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des autres voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE AUab 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AUaz

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser insuffisamment équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires et sous forme d'opérations de Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) portant sur la totalité de la zone et compatibles avec les orientations d'aménagement.

Zone à vocation principale d'habitat devant respecter un quota minimum de logements sociaux.

Elle comprend deux secteurs :

- **1 AUaz**, correspondant aux quartiers Ile et Mouline,
- **2 AUaz**, correspondant au quartier des Guérets Nord.

La zone est concernée par

- **des risques d'inondation (zone C) liés au Rhône,**
 - **le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable,**
- repérés par des trames au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.**

ARTICLE AUaz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUaz 2.

ARTICLE AUaz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) Les annexes à condition d'être directement liées à une construction existante.
- b) Les piscines, à condition d'être directement liées à une construction existante. Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable elles ne doivent pas excéder 2 m de profondeur.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.
Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, les affouillements ne doivent pas excéder 2m de profondeur.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- a) Elles doivent être réalisées après réalisation des équipements publics à l'intérieur de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement.
- b) Un quota de logements sociaux devra être respecté à hauteur d'un minimum de 21 % du nombre de logements sur l'ensemble de chaque zone.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - les piscines. Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, elles ne doivent pas excéder 2 m de profondeur.
 - de bureaux et services,
 - de stationnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement.
- c) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.
Dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable les affouillements ne doivent pas excéder 2m de profondeur.

A toutes ces conditions s'ajoutent les suivantes dans la zone C de risque d'inondation du Rhône :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et pour le changement de destination des constructions existantes avec création de logement, le niveau du 1er plancher habitable doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Pour les autres constructions nouvelles et pour le changement de destination des constructions sans création de logement, le niveau du 1er plancher réalisé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Pour l'extension des constructions à usage d'habitation, le niveau du 1er plancher habitable créé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,
- Pour l'extension des autres constructions, le niveau du 1er plancher réalisé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence,

ARTICLE AUaz 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUaz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, tout forage ou captage est interdit dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

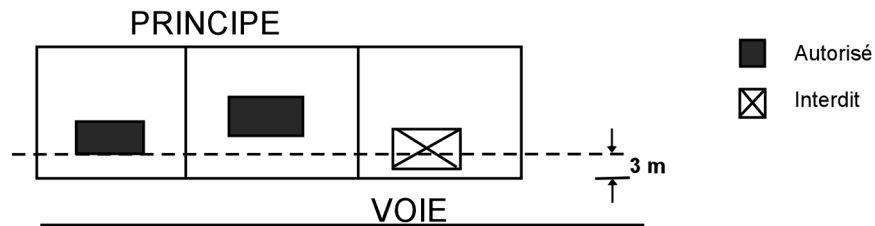
Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUaz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUaz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



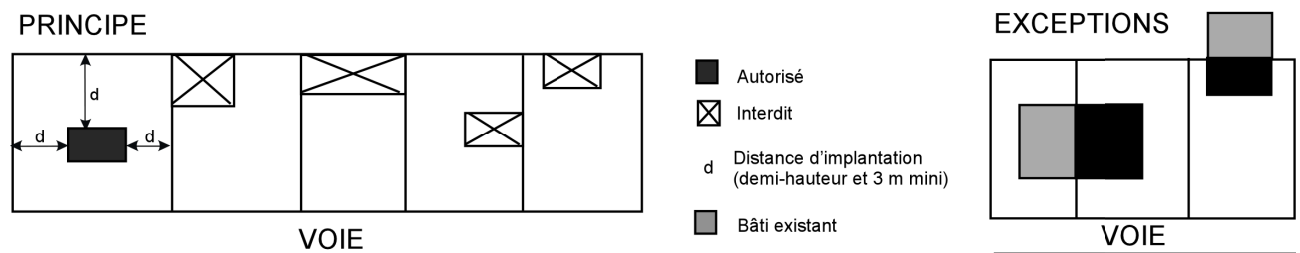
Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

- 5) Pour les piscines, la marge de recul est ramenée à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUaz 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
- Pour toutes les constructions à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUaz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 6 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

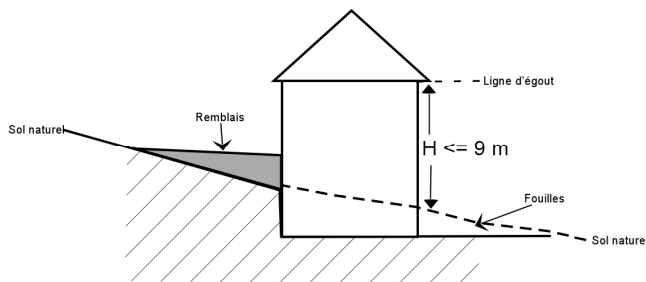
ARTICLE AUaz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain support de l'opération en secteur 1AUaz et 40 % de la superficie du terrain support de la construction en secteur 2AUaz.

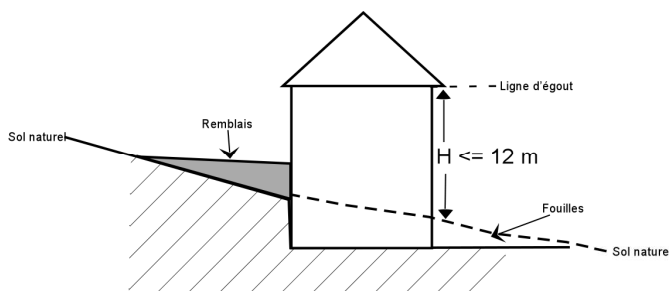
Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE AUaz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :
 - a. En secteur 1AUaz : 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- b. En secteur 2AUaz : 12 m à l'égout, ni 3 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 3) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE AUaz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.
Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE AUaz 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de bureau et services :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

ARTICLE AUaz 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des autres voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE AUaz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,5 en secteur 1AUaz et à 0,7 en secteur 2AUaz.

ZONE AUah

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires.

L'objectif étant de réhabiliter l'auberge du Pin et d'étendre le hameau du Pin sous forme d'habitat dense en recréant l'esprit et la forme urbaine des hameaux traditionnels : maisons accolées ou très proches, toitures en tout sens, juxtaposition de volumes simples, intégration à la pente ...

L'urbanisation de ce secteur est admise selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement.

En outre, les projets de réhabilitation de l'auberge et de développement de l'habitat sous forme de hameau sont indissociables et devront être réalisés de manière concomitante.

ARTICLE AUah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

- b) Les aires de stationnement.
- c) Les annexes et piscines, à conditions d'être directement liées à une construction existante.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admises les constructions à usage:

- d'habitation et leurs annexes et piscine,
- hôtelier,
- de commerce,
- artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage et d'être accessoires à une maison d'habitation.
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUah 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

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 .

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout accès direct des véhicules sur la RD533 est interdit.

☐ VOIRIE

La voie de desserte principale devra déboucher sur la voie dite du tram au sud-est de la zone et sur la voie communale n°47 au nord selon les positions indicatives figurant dans le schéma de principe présenté aux orientations d'aménagement. Le tracé de la route du tram devra être modifié pour que son débouché sur la RD533 soit situé dans la ligne droite au sud de son débouché actuel (voir le schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement).

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées domestiques générées dans la zone devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome commun à l'ensemble de la zone et conforme à la réglementation.

Le système d'assainissement autonome des eaux usées provenant des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation devra être conçu après étude particulière.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

☐ ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau de moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE AUah 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUah 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur de

- 30 m par rapport à la RD 533 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 m par rapport à la RD 533 pour les annexes et les autres constructions,
- 5 m par rapport aux voies communales.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces reculs sont autorisés à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si cette règle entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUah 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE AUah 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUah 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sauf impératif technique, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

- 10 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'activité
- 7 m à l'égout du toit ni un étage en plus du rez-de-chaussée (R+1) pour les constructions à usage d'habitat.

ARTICLE AUah 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'objectif de la zone est de recréer l'esprit du hameau ardéchois par :

- La forme urbaine : bâtiments proches ou accolés respectant la topographie,
- Les volumes et formes des bâtiments : volumes simples juxtaposés,
- Les matériaux....

A – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

1 - Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,

Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,

Elle respectera les terrasses existantes,

2 - Volumétrie

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes dont les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

3 - Aspect général

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'utilisation de matériaux en tôle, plastique ondulé est interdite tant pour les constructions principales que pour les annexes.

B – Eléments architecturaux

1 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

2 - Toitures

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

3 - Couvertures

- les couvertures en tuiles plates, fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,
- seules les tuiles romanes de type Ste-Foy omega 10 vieux toits ou équivalents sont autorisées.

4 - Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

C – Annexes

Celles-ci doivent constituer un complément nécessaire à une construction existante.

Elles devront être accolées à la construction principale et être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte, tant pour les façades que pour les couvertures.

D – Les mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE AUah 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins engendrés par les constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ,
- constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50% de la surface de vente ou d'exposition,
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants ces 2 chiffres ne sont pas cumulatifs.

Les établissements ouverts au public doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUah 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les plantations indiquées sur le schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement doivent impérativement être réalisées.

Aires de stationnement

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

ARTICLE AUah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUae

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser peu ou pas équipée, à vocation d'équipements collectifs socio - culturels et sportifs.

La zone AUae est urbanisable pendant la durée du P.L.U. au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires,

La zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable repéré par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

ARTICLE AUae 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - artisanal
 - agricole,
 - commercial,
 - de bureaux et services,
 - hôtelier.
- b) Les installations classées* soumises à autorisation.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

En outre, les affouillements de sol excédant 2m de profondeur sont interdits.

ARTICLE AUae 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous condition dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes, après réalisation des équipements publics nécessaires :

- a) Les constructions à usage d'équipement collectif à vocation socio-culturelle ou sportive.
- b) Les habitations liées et nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- c) Les installations classées soumises à déclaration liées aux activités admises dans la zone.
- d) Les parcs d'attractions ouverts au public à condition d'être compatibles avec le fonctionnement de la zone.

ARTICLE AUae 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

ARTICLE AUae 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Toutefois, sur le secteur des Peyrouses les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collecteur de type séparatif.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUae 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUae 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Si cette règle entraîne l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUae 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.

2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUae 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m.

ARTICLE AUae 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUae 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 15 m à l'égout du toit, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE AUae 11 - ASPECT EXTERIEUR**ASPECT GENERAL :**

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

TOITURES :

La pente des toitures doit être comprise entre 0% et 40% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

ARTICLE AUae 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins engendrés par les constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les établissements ouverts au public doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

- Modalités d'application : en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUae 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE AUae 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUaj

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, constructible après réalisation des équipements publics nécessaires où les occupations et utilisations du sol doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur toute ou partie de la zone, compatibles avec les orientations d'aménagement.

La zone est concernée par un secteur à risque d'inondation lié au Mialan et par le périmètre de protection éloigné des puits de captage, repérés par une trame au plan de zonage et soumis à prescriptions particulières.

ARTICLE AUaj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Les équipements collectifs.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

En outre, dans le secteur concerné par le périmètre de protection éloigné des puits de captage, les affouillements excédant 2m de profondeur sont interdits.

ARTICLE AUaj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement.

2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1. ci-avant sont admises :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activités et dans la limite d'un logement et de 180 m² de SHON par activité,
- industriel,
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux et services,
- artisanal,
- d'entrepôt commercial,
- d'équipements collectifs sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone,
- de stationnement sous réserve d'être nécessaire aux habitations et activités autorisées dans la zone.

b) Les annexes liées aux habitations autorisées dans la zone.

c) Les piscines liées aux activités autorisées dans la zone.

d) Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de stationnement,
- les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité autorisée sur la zone, situés sur la même parcelle ou une parcelle contiguë et protégés des vues par un écran végétal.

A toutes ces conditions s'ajoute la suivante dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au Mialan : le niveau du premier plancher utilisable devra être situé au-dessus de la côte de référence (selon le plan joint en annexe au règlement).

ARTICLE AUaj 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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. Tout terrain devra disposer d'un accès sur voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et conformes aux prescriptions définies par les services techniques de la mairie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUaj 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n°94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUaj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUaj 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou à 5 m.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUaj 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUaj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

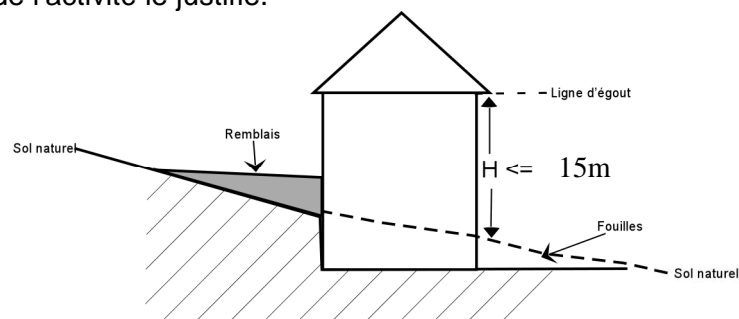
Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m.

ARTICLE AUaj 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUaj 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 15 m à l'égout du toit, mais possibilité d'aller au-delà si la nature de l'activité le justifie.



ARTICLE AUaj 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL :

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

TOITURES :

La pente des toitures doit être comprise entre 0 % et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

CLOTURES :

Les clôtures à proximité des accès aux bâtiments d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,40 m en principe) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

ARTICLE AUaj 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Etablissements industriels :
 - 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Constructions à usage d'artisanat :
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre brute de l'établissement.
- Constructions à usage d'entrepôt :
 - 1 place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre brute.

- Constructions à usage de commerce :
 - La surface réservée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface de vente ou d'exposition.
- Hôtels / restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées ; Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUaj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface des espaces verts plantés est au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison :

- d'un arbre d'essence locale pour 5 places de stationnement, ces plantations pourront être partiellement regroupées en bosquets ;
- d'une haie libre ou taillée ceinturant les aires de stationnement et les divisant en surfaces de 1000 m² environ.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnés d'une rangée de haies vives d'essence locale dont la hauteur est limitée à 2 m.

ARTICLE AUaj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.

Elle comprend un secteur particulier Aa correspondant aux zones viticoles où les constructions sont strictement limitées.

La zone est concernée par les périmètres de protection éloigné et rapproché (zone 2) du captage d'eau potable repérés par une trame au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En outre, **dans le secteur concerné par les périmètres de protection éloigné et rapproché de captage** sont interdits les affouillements de sol excédant 2m de profondeur.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admis les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et à condition d'une bonne intégration au site.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa et du secteur concerné par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable, sont admises :

- Les ouvrages techniques, installations, bâtiments, y compris les installations classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les habitations nécessaires et liées à l'exploitation agricole à condition d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et dans la limite de 200 m² de SHON par exploitation.
- Les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et les piscines des habitations autorisées sous réserve d'être implantées à proximité immédiate.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination à condition que le toit et le gros œuvre soient en état.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de SHON à condition que le toit et le gros œuvre soient en état.

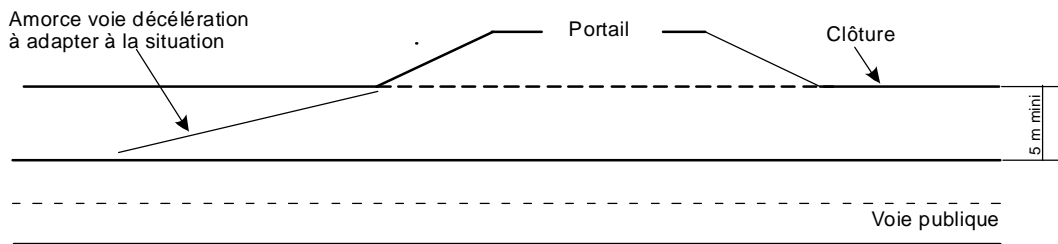
En secteur Aa, sont autorisées les loges de vignes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et l'extension des bâtiments existants sans changement de destination.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

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.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications décrites exprimées dans le schéma ci-dessous :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

☐ VOIRIE

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

En dehors du secteur concerné par les périmètres de protection éloigné et rapproché du captage d'eau potable et à défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particulier sont autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

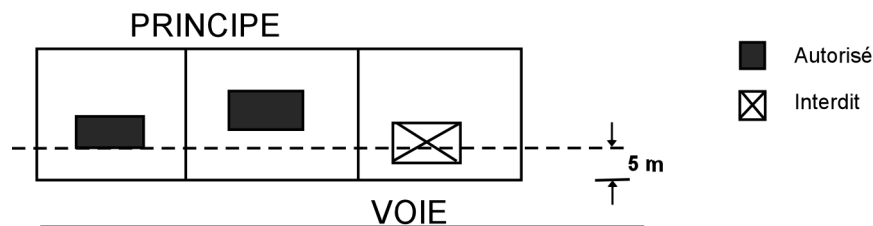
En cas d'absence de réseau, sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



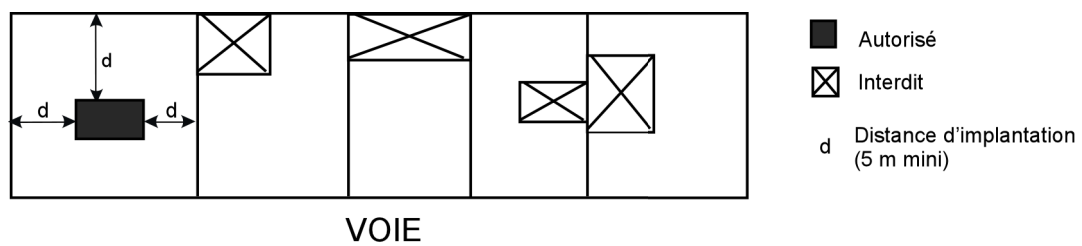
Toutefois, cette distance est ramenée à 1,5 m pour les piscines,

- 2) Pour les terrains riverains du Gergne, du Saveyre ou du Merdarie, les constructions doivent s'implanter à plus de 10 mètres du haut des berges.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.



Cette distance minimum est ramenée à 1,5 mètres pour les piscines et leurs locaux techniques.

2. Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones U, AU, AUa, AUae, AUah et AUaz et les constructions à usage d'habitation devront respecter les distances de recul imposées par la législation des installations classées.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 5 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

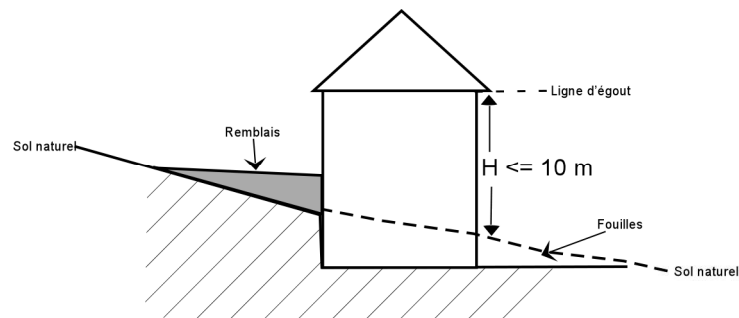
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

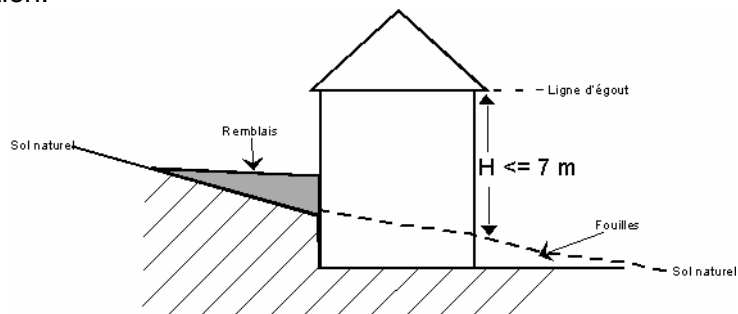
Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :
- 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'activité,



- 7 mètres à l'égout du toit ni un étage en plus du rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 mètre pour les murs pleins, à 0,50 mètre pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 mètres.

- 3) **La hauteur des murs de clôture en limite séparative** est limitée à 1,80 mètres pour les murs pleins et à 1 mètre pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL :

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

TOITURES :

La pente des toitures doit être comprise entre 0% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)
- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les constructions à usage agricole doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.

Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, du milieu naturel et du paysage .

La zone comprend 8 secteurs :

- **Secteur Nc** secteur de richesse du sous-sol où l'exploitation de carrières est autorisée.
- **Secteurs Nf et Nf^ℓ** correspondants à la zone de concession de la CNR, le secteur Nf^ℓ étant affecté aux loisirs,
- **Secteur Ni** correspondant à des terrasses ne devant pas être fragilisées,
- **Secteur N^ℓ** affecté aux loisirs le long du Rhône,
- **Secteur Np** compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable
- **Secteur Ns** correspondant à la montagne de Crussol distingué en raison de la qualité du site,
- **Secteur Nt** affecté à l'accueil touristique,

La zone est concernée par

- **des risques d'inondation liés au Rhône (zones A, B et C) et au Mialan,**
- **les périmètres de protection éloigné, rapproché (zones 1 et 2) et immédiat du captage d'eau potable,**

repérés par des trames au plan de zonage et soumis à des prescriptions particulières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites dans l'ensemble de la zone.

En outre :

- **dans le secteur concerné par les périmètres de protection immédiat, éloigné et rapproché (zone 1), les affouillements de sols sont interdits.**
- **dans le secteur concerné par les périmètres de protection rapproché (zone 2) et éloigné, les affouillements excédant 2m de profondeur sont interdits.**

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Sont autorisées sous conditions **dans l'ensemble de la zone N** les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif même s'ils ne respectent pas les règles de la zone pour des motifs techniques ou de sécurité.

A cette condition s'ajoute la suivante dans les zones A et B de risque d'inondation du Rhône et dans les zones d'aléa fort et moyen de risque d'inondation du Mialan : les installations sensibles doivent être situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

2) Sont autorisées sous conditions **dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs concernés par le périmètre rapproché (zone 2) du captage et des secteurs Nc, Ni, Np, NI et Nfl, Nf et Nfl, Ns, Nt et des zones à risque d'inondation du Mialan** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le toit et le gros œuvre soient en état (c'est-à-dire hors d'eau) ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de SHON, sous réserve que le toit et le gros œuvre soient en état (c'est-à-dire hors d'eau) ;
- Les annexes dans la limite de 50 m² de SHOB et les piscines sous réserve d'être liées à une habitation existante et d'être implantées à proximité immédiate ;

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans la zone B de risque d'inondation du Rhône:

- Les aménagements ne doivent pas conduire à une création de logement.
- Pour les constructions individuelles, les planchers habitable créés ou aménagés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. De plus, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de la crue de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
- Pour les logements collectifs, les planchers habitables créés ou aménagés doivent être situés au-dessus de la cote de la crue de référence.
- Pour les constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, entreprises,...), il ne doit pas y avoir changement de destination, ni augmentation du nombre de personnes rassemblées. De plus, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau-refuge de dimension suffisante, situé au-dessus de la cote de la crue de référence.

Dans le secteur N concerné par le périmètre de protection rapprochée (zone 2) du captage, est admise l'extension unique d'une SHOB inférieure ou égale à 20 m² pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.

3) Dans le **secteur Nc** sont autorisés :

- L'exploitation des carrières et les ouvrages techniques liés à cette exploitation.

4) Dans les **secteurs NI et Nfl**, sont autorisés :

- les aires de stationnement liées aux loisirs,
- en dehors des zones A et B de risque d'inondation lié au Rhône et en dehors du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable, les équipements collectifs légers ne générant pas de SHON et sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone et à condition d'une bonne intégration au site ;

A ces conditions s'ajoute la suivante dans la zone C de risque d'inondation du Rhône:

- le niveau du 1er plancher réalisé doit être situé au-dessus de la cote de la crue de référence.
- 5) Dans les **secteurs Nf et Nfl**, en dehors du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable, sont autorisées :
- les installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages de la CNR, les installations liées au dragage du Rhône et à l'entretien de son lit, ainsi que celles nécessaires à l'évacuation des produits de dragage ;
- 6) Dans le **secteur Np** sont autorisés :
- la construction de 2 maisons d'habitation uni-familiale dans les lots restant à construire du secteur (se reporter à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du captage d'eau potable de la Grande Traverse).
 - L'extension unique d'une SHOB inférieure ou égale à 20 m² pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.

A ces conditions s'ajoute la suivante dans la zone C de risque d'inondation du Rhône:

- les extensions des constructions à usage d'habitation sont admises à condition que le niveau du 1er plancher habitable soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence.

7) Dans le **secteur Ns**, sont autorisés :

- les équipements collectifs et les aires de stationnement liés au site et sous réserve de ne pas porter atteinte au patrimoine archéologique présentant un intérêt particulier ;
- l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le toit et le gros œuvre soient en état (c'est à dire hors d'eau) ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de SHON, sous réserve que le toit et le gros œuvre soient en état (c'est-à-dire hors d'eau) ;
- Les annexes dans la limite de 50 m² de SHOB et les piscines sous réserve d'être liées à une habitation existante et d'être implantées à proximité immédiate ;

8) Dans le **secteur Nt**, sont autorisés :

- l'aménagement avec changement de destination admis à des fins d'accueil touristique (tourisme vert),
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de SHON,
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping et les habitations légères de loisirs sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et à l'intérêt des lieux environnants ;
- les piscines et leurs locaux techniques
- les équipements collectifs strictement nécessaires à la vocation de la zone.

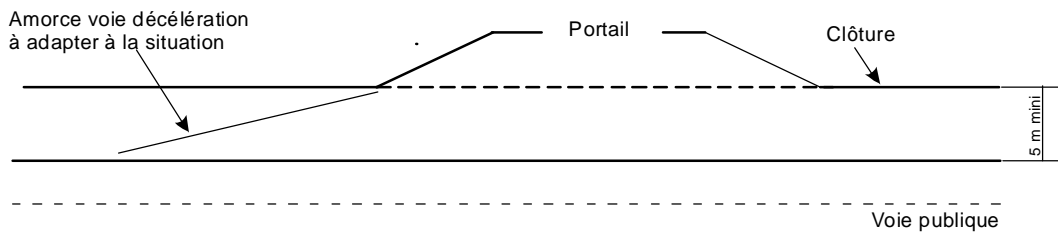
9) **Dans la zone concernée par un risque d'inondation lié au Mialan**, seules sont autorisées les piscines à condition d'être liées à une habitation existante et d'être implantée à proximité immédiate.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

□ ACCES

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.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications décrites exprimées dans le schéma ci-dessous :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

VOIRIE

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

En dehors du secteur Np et des périmètres de protection du captage d'eau potable, et à défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particulier sont autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En dehors du secteur Np, en cas d'absence de réseau, sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

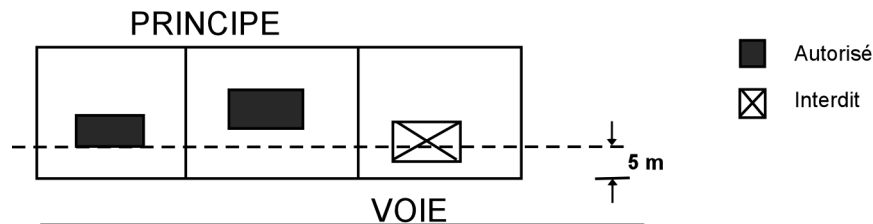
En application du décret 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En dehors du secteur Np, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois,

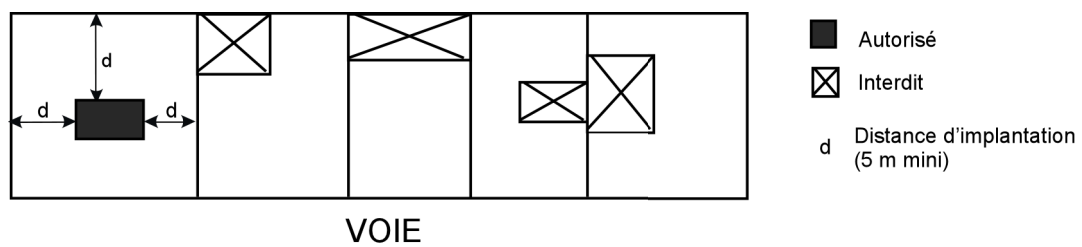
- cette distance est ramenée à 1,5 m pour les piscines,
- Les annexes peuvent être implantées en tout ou partie entre le recul imposé et l'alignement à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,5 m et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

- 2) Pour les terrains riverains du Gergne, du Saveyre ou du Merdarie, les constructions doivent s'implanter à plus de 10 mètres du haut des berges.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 mètres.



Cette distance minimum est ramenée à 1,5 mètres pour les piscines et leurs locaux techniques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 5 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

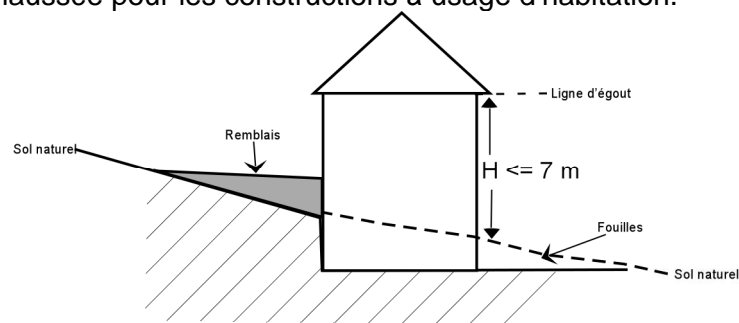
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ni un étage en plus du rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 mètre pour les murs pleins, à 0,50 mètre pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 mètres.
- 3) La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 mètres pour les murs pleins et à 1 mètre pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers - (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme), sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction constituant un complément fonctionnel à un bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...) différent de l'usage principal du bâtiment. Une annexe ne peut avoir une fonction d'habitation.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n°5.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n°6.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

« Les eaux de lavage des filtres doivent être éliminées dans le réseau collectif d'assainissement ».

« Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit (Décret 94-469 du 3 juin 1994) ».

« L'avis du service de Police des Eaux (DDAF) est nécessaire pour l'élimination des eaux de vidange dans le milieu récepteur ».

« Dans le cas de piscines familiales, en l'absence de réseau pluvial, et en fonction de l'aptitude des sols, les eaux de vidanges peuvent être éliminées par infiltration superficielle. »

« Quel que soit le cas de figure, le rejet doit être fait progressivement pour garantir une bonne dilution dans le milieu ou éviter la saturation du sol, et être au préalable neutralisé (neutralisation du chlore), conformément à la Directive CEE n° 78-659 du 18 juillet 1978 et au Décret du 19 décembre 1991. »

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

TITRE VII - ANNEXES

Annexe 1 : Permis de construire

GENERALITES

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.
- Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

12 - Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Article R. 421-3-2 « Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration. »
- Article R. 421-12 2ème alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".

13 - En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

- 2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.
- 2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.
- 2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.
- 2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.
- 2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.
- 2.6 - Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.
- 2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.
- 2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.
- 2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.
- 2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

- 3.1 - Les travaux de ravalement.
- 3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.
- 3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire.
- 3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.

3.7 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.

3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.

3.11 - Les piscines non couvertes.

3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.

3.13 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

Article R 111-21

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

Annexe 3 : Sursis à statuer

Article L.111.9

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111.10

(L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal [...]

Annexe 4 : Construction le long des axes à grande circulation

Article L 111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

(LOI n° 2005-157 du 23 février 2005, art. 200) Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Annexe 5 : Espaces boisés classés

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 6 : Emplacements réservés

(Articles L 123-2, L 123-17 et L 230-1 à L 230-5 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
<p>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</p> <p>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</p> <p>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</p>	<p>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</p> <p>Acquisition de terrains</p> <p>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</p> <p>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</p> <p>La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</p>	<p>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation</p> <p>Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</p> <p>Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé</p>	<p>Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Transfert de la propriété</p>

***Annexe 7 : Risque inondation du Mialan (partie aval) :
Carte des aléas***