



Commune d'Aigues-Vives

Département du Gard



4

Règlement

*Approbation du P.O.S. : DCM du 26/08/1982 et du 27/02/2001
Prescription de la révision du P.O.S. et élaboration du P.L.U. : DCM du
16/09/2008
Arrêt du projet de PLU : DCM du 13 décembre 2010
Approbation du PLU : DCM du*

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales.....	4
Article 1 : Champ d'application territorial.....	5
Article 2 : Division du territoire en zones.....	5
Article 3 : Définitions.....	6
Article 4 : Rappel de la structure du règlement.....	15
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines	16
Zone UA.....	17
Zone UD.....	24
Zone UE.....	32
Zone UP.....	39
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	42
Zone 1AU.....	43
Zone 2AU.....	48
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles	55
Zone A.....	56
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles	61
Zone N.....	62

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Aigues-Vives, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques :

1- Les zones urbaines (U):

- **Zone UA**, correspondant au centre ancien, à vocation d'habitat, activités, services ou commerces compatibles, qui comprend un secteur UAa.
- **Zone UD**, destinée à un tissu urbain plus aéré, qui comprend :
 - Le secteur UDa couvrant le quartier des « Carrières » qui nécessite des prescriptions particulières en raison de ses diverses contraintes (absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, problèmes d'évacuation des eaux pluviales, d'accessibilité,...) ;
 - Le secteur UDb situé au lieu de « Coulondre », qui correspond à un secteur éloigné du village, non raccordable au réseau d'assainissement collectif et concerné par des risques d'inondations.
- **Zone UE**, destinée à accueillir de l'artisanat, des commerces, des bureaux et des industries. Cette zone comprend :
 - Le secteur UEa, qui concerne essentiellement le complexe industriel de production de produits phytosanitaires.
 - Le secteur UEb qui couvre un secteur de constructions dispersées à vocation d'activités multiples.
 - Le secteur UEc, qui concerne le magasin Brico-Dépôt.
- **Zone UP** destinée aux équipements publics.

2- Les zones à urbaniser (AU) :

- **Zone 1AU**, réservée pour une urbanisation ultérieure (après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme), à vocation principale d'habitat.
- **Zone 2AU**, réservée pour une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat., dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur défini, qui comprend :
 - Le secteur 2AUa, « Cros de Nadal » ;
 - Le secteur 2AUb, « Cabane Vidier » ;
 - Le secteur 2AUc, « Nord du Village ».

3- Les zones agricoles (A), qui comprend un secteur Ap

4- Les zones naturelles (N) qui comprend :

- Le secteur Nc autorisant les carrières.
- Le secteur Nt, concernant le secteur du Mas Begon, autorisant une vocation touristique des bâtiments existants.

Par ailleurs :

Les Emplacements Réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)
- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage).

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

Des orientations d'aménagement particulières (cf. pièce n°3 du PLU) ont été définies sur les zones 2AU (secteur 2AUa du « Cros de Nadal », secteur 2AUb de « Cabane Vidier », secteur 2AUc du « Nord du Village »).

ARTICLE 3 : DEFINITIONS

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. À défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone

s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;

- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que,

dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

Emprise au sol

C'est la surface au sol de toutes les constructions occupant sur le terrain. Ne sont pas pris en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, saillies traditionnelles, débords de toiture, éléments architecturaux, balcons.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espace libre

Parties de terrain laissées libres de toute construction pouvant correspondre aux espaces verts, plantations, places de stationnement,...

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Hauteur

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),

- accès aux toitures terrasses.

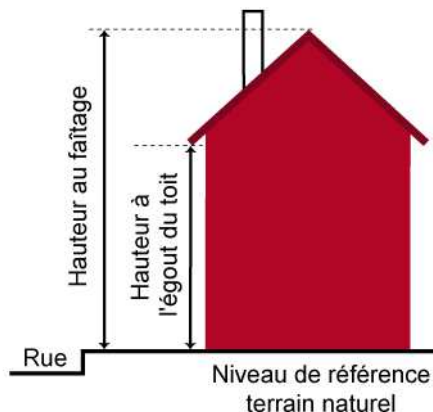
Hauteur au faîtage

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,

- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), etc...

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les lotissements ;
- les permis d'aménager ;
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

La surface hors oeuvre des constructions est définie aux articles L112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

ARTICLE 4 : RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. Elle comprend un secteur UAa, de moindre densité.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les piscines sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Dans toute la zone UA et dans le secteur UAa :

- Les constructions destinées au commerce ou aux bureaux sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les extensions des constructions existantes peuvent être admises si elles sont réalisées en élévation, ou si elles sont réalisées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur totale, en continuité avec le bâtiment principal existant.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 - ACCES – VOIRIE

Pour qu'un terrain soit constructible, les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

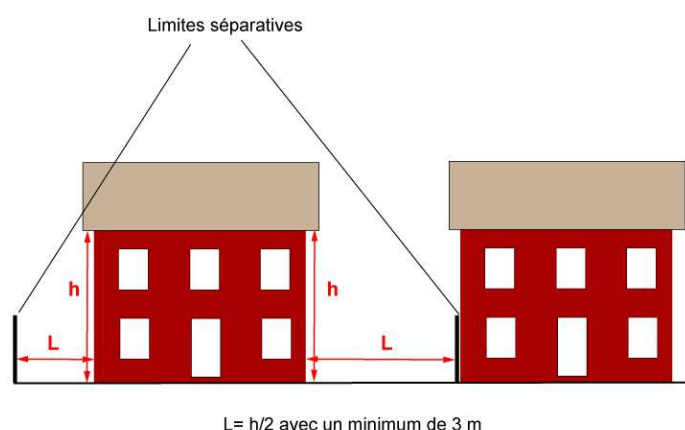
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer soit dans le prolongement des constructions voisines.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toute surélévation de bâtiment existant en limite séparative est interdite.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 9 mètres au faitage (soit un rez-de-chaussée avec un étage).

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux, dans le respect de l'histoire et de la culture aigues-vivoise. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faitages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont destinés à être et à rester enduits.

Tous les matériaux, à l'exception de la pierre, seront enduits.

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène avec utilisation d'une chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les ouvertures

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries sauf affirmation d'une architecture marquée). Toutefois, le percement d'ouvertures à dominante horizontale peut être admis ponctuellement.

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclairage d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant

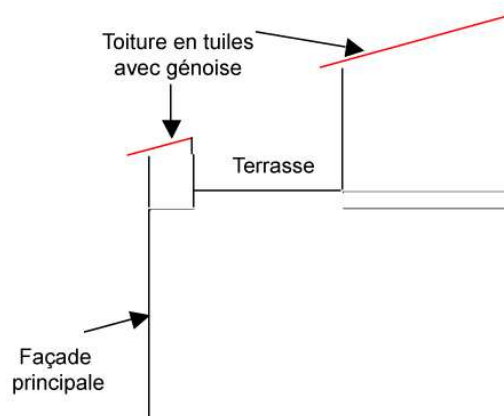
des encadrement en pierre taillée participent à l'ordonnement architectural de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

Les toitures

Les toitures terrasses sont interdites. La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage).

L'usage de la tuile plate est proscrit. À défaut de tuiles canal, les toitures pourront être en tuiles romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète.



Selon le secteur concerné, et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées, de préférence, d'un mur (en pierre ou enduit) d'une hauteur d'un mètre, surmonté d'un couronnement et d'un barreaudage métallique en fer forgé le long des emprises publiques. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Les clôtures de type grillage sont interdites.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Publicité

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune. Toutes publicités, enseignes lumineuses, accrochées ou non aux bâtiments seront traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies

publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de SHON à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat : au moins deux places de stationnement par tranche de 40m² de SHON, arrondi au nombre inférieur et un minimum d'une place par logement créé ;
- pour logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée par logement ;
- pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce, une place de stationnement par tranche de 40m² de SHON, arrondi au nombre inférieur.
- Pour les chambres d'hôtes et les gîtes : une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par quatre moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à proximité des surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- soit de justifier l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres existants doivent être maintenus (sauf dans le cas des extensions de constructions admis à l'article UA2).

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Dans la zone UA (sauf dans le secteur UAa) : le COS n'est pas réglementé.
- Dans le secteur UAa : le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60 (sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles le COS n'est pas réglementé).

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation récente où les constructions se sont développées sous forme pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs sur lesquels s'appliquent certaines dispositions particulières :

- **Le secteur UDa** couvrant le quartier des « Carrières » qui nécessite des prescriptions particulières en raison de ses diverses contraintes (absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, problèmes d'évacuation des eaux pluviales, d'accessibilité,...) ;
- **Le secteur UDb** situé au lieu de « Coulondre », qui correspond à un secteur éloigné du village, non raccordable au réseau d'assainissement collectif et concerné par des risques d'inondations.

La zone UD est partiellement concernée par les risques d'inondation liés :

- D'une part au Razil, graphiquement repéré aux plans de zonage. À ce risque, correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- D'autre part aux résurgences dans le secteur dit des « Carrières ».

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les piscines sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones inondables liées au Razil repérées sur les plans de zonage et sur le plan détaillé figurant en annexe du PLU, seules sont autorisées :

- en zone d'aléa fort et du lit mineur, les extensions des constructions existantes à destination d'habitat, dans la limite de 20m² de SHON, sous réserve que le plancher le plus bas soit calé au minimum à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure.
- en zone d'aléa modéré et du lit majeur, les constructions à destination d'habitat, sous réserve que le plancher le plus bas soit calé au minimum à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD3 - ACCES –VOIRIE

Pour qu'un terrain soit constructible, les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

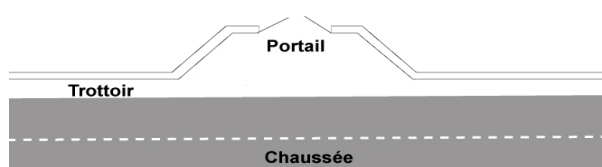
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de la SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic. Ainsi, toute autorisation d'occupation ou d'utilisation sera subordonnée à la desserte par une voie publique d'au moins 4 mètres de large.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne doit pas être inférieure à 5 mètres de chaussée (hors trottoirs, plantations, etc... éventuels).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée à titre provisoire ou définitif que si leur linéaire est inférieur ou égal à 50 mètres et si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront également s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UD4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Dans la zone UD, à l'exception des secteurs UDa et UDb, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les secteurs UDa et UDb, pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Le raccordement au réseau public sera obligatoire dès la mise en place de celui-ci.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'aménagement d'ensemble, dont le terrain d'assiette est supérieur à 2 500 m², dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé et avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

Il convient également de mettre en place des dispositifs alternatifs permettant la rétention des eaux pluviales, telles que citernes, cuve, etc...

Conformément à l'article 681 du Code Civil, tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie qui ruisselle du toit de son bien s'écoule d'abord dans son propre jardin ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

Électricité et téléphone

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans les secteurs UDa et UDb où, pour toute construction nouvelle ou extension de bâtiment nécessitant un assainissement autonome par absence de réseau collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur, soit un minimum de **1 500 m²**.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies (les débordements de génoises et de gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Toutefois, en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation en limite de voie, celle-ci pourra se faire à l'alignement et sous réserve que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale au bâtiment existant sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.

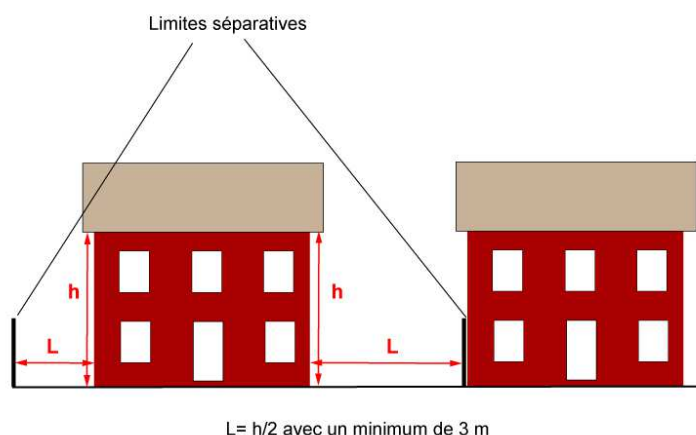
Cette distance pourra être réduite à un mètre concernant l'implantation de piscines.

En cas de retrait de l'alignement, l'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

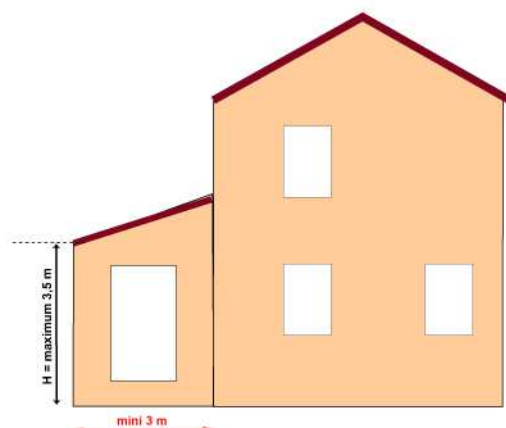
ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions déjà implantées en retrait ou à l'intérieur, à la date d'approbation du PLU, de la marge de recul pourront faire l'objet d'une surélévation, sous réserve de respecter les règles de hauteur.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise sous réserve que tout point de la construction directement accolé à la limite de la propriété ne dépasse 3,50 mètres de hauteur.



Cette distance pourra être réduite à un mètre concernant l'implantation de piscines.

L'implantation des constructions par rapport à un Espace Boisé Classé, ne sera jamais inférieure à 15 mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non-contigües situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé .

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faitage (soit un rez-de-chaussée avec un étage).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faitages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont festinés à être et à rester enduits.

Tous les matériaux, à l'exception de la pierre, seront enduits.

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène avec l'utilisation d'une chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les toitures

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera entre 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale : elles seront réalisées avec un petit mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou doublé d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local ou d'un grillage. Une clôture peut également être totalement végétale ou totalement grillagée. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est de deux mètres.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de SHON à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Dispositions particulières

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble des aires de stationnement supplémentaires, à raison d'une place par tranche de 150 m² de SHON, doivent être réalisées en annexe des voies.

Pour logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. 50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols de la zone est fixé 0,20.

Le COS pourra être majoré de 50% pour la partie des constructions à destination de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Si une partie d'une parcelle est détachée depuis moins de 10 ans (à compter de la date d'approbation du PLU) d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions à usage d'équipement public (tels que bâtiments scolaires, sanitaires sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des article 2UD3 à 2UD13.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités économiques.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Le secteur UEa** concerne essentiellement le complexe industriel de production de produits phytosanitaires ;
- **Le secteur UEb**, dite de Lalemande, couvre un secteur de constructions dispersées à vocation d'activités multiples. Dans le cadre du réaménagement, à terme, de la RN 113, dans l'hypothèse d'un aménagement sur place, le fonctionnement et la desserte de cette zone seront assurés conformément au schéma de rétablissement des communications prévu au projet de mise à deux fois deux voies de la RN 113, ce qui impliquera la suppression du débouché actuel de la RD 363 sur la route nationale.
- **Le secteur UEc**, qui concerne le secteur du Mas Pupil.

Le secteur UEa est concerné par les zones d'isolement Z1 et Z2 (reportées à titre indicatif sur les plans de zonage) instaurées autour des installations de l'usine de production de produits phytosanitaires.

Dans cette zone, outre les règles de constructibilité particulières à la zone, les prescriptions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Rhône (approuvé en 1996), et joint en annexe du présent PLU doivent impérativement être respectées.

La zone UE est également partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Razil. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Rhône joint en annexe du PLU,
- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction et de gardiennage) ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie (sauf dans le secteur UEa) ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou stationnement de caravanes ;
- les carrières.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont celles destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux.

Les constructions destinées à l'industrie (notamment) sont autorisées en secteur UEa.

Sont admis dans le Périmètre Z1 :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle qui engendrent les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou leur conditionnement.
- L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise ...).
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination et sans création de logement nouveau.

Sont admis dans le Périmètre Z2 :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance ...).
- Les modifications et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et de bureau existantes, sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire.

Dans les zones inondables liées au Razil repérées sur les plans de zonage et sur le plan détaillé figurant en annexe du PLU, seules sont autorisées :

- en zone d'aléa fort ou du lit mineur, les extensions des constructions, dans la limite de 20% des emprises existantes, sous réserve :
 - que le plancher le plus bas soit calé au minimum à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ;
 - qu'un plancher refuge d'une surface hors œuvre nette équivalente à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment, soit réalisé en étage, à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du plancher le plus bas
- en zone d'aléa modéré ou du lit majeur, les extensions des constructions et les constructions nouvelles, sous réserve :
 - que le plancher le plus bas soit calé au minimum à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ;
 - qu'un plancher refuge d'une surface hors œuvre nette équivalente à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment, soit réalisé en étage, à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du plancher le plus bas

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE3 - ACCES –VOIRIE

Pour qu'un terrain soit constructible, les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

La création d'accès nouveaux sur la RD142 et sur la RN 113 est interdite.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes et non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Pour les parcelles dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 30% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dans les quartiers d'aménagement d'ensemble, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;

- Bassin de rétention sec.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts,...

Électricité et téléphone

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Déchets

Sauf impossibilité technique avérée, les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans le secteur UEb, où, pour toute construction nouvelle ou extension de bâtiment nécessitant un assainissement autonome par absence de réseau collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur, soit un minimum de 1 500 m².

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage) concernant la RN113, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des RD142, RD363 et RD742 ;
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe.

En cas de retrait de l'alignement, l'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 12 mètres au faitage.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faitages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les toitures

Les toitures seront de préférence à faible pente ou bien toiture en zinc ou toiture terrasse et acrotère en relevé.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

Les clôtures

Les clôtures seront de préférence constituées par un petit mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un grillage. En bordure de voie, les clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Leur hauteur maximale autorisée est de deux mètres.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Publicité et enseignes

Les enseignes doivent être intégrées au projet. Ces éléments ne pourront dépasser la hauteur maximale autorisée et doivent être posées sur la façade du bâtiment ou sur les éléments architecturaux reliés à celui-ci. Seules les enseignes en drapeaux sur mât isolé peuvent ne pas être liées au bâtiment.

Ils devront, dans les deux cas, figurer sur les plans des façades annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules , y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de SHON à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat : 2,5 places par tranche de 100 m² de SHON arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.
- Pour les constructions destinées à l'industrie: 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les zones de recul mentionnées issues de l'application de l'article UE7 doivent être plantées par des écrans végétaux afin d'isoler les bâtiments.

D'une manière générale, les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'aménagement paysager : au moins 20% de la surface du terrain sera traitée en espace vert et planté au minimum d'un arbre à haute tige pour 100m².

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,60 dans l'ensemble de la zone.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est dédiée aux équipements et services publics existants et à leurs extensions futures éventuelles (écoles, équipements sportifs, etc...).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie, ;
- les constructions destinées à l'artisanat;
- les constructions destinées aux commerces, ;
- les constructions destinées aux bureaux;
- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux et aménagements liés : sont notamment admises à ce titre les aires de jeux et de sport dès lors qu'elles sont ouvertes au public, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'il s'agisse de réalisations compatibles avec la vocation générale de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP3 - ACCES –VOIRIE

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

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, une distance minimum de 3 mètres doit être respectée.

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faitages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des établissements admis dans la zone.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UP14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, à vocation d'habitat, qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

En sont exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article 1AU2 suivant ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les carrières.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction (hormis les extensions des constructions existantes) sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Peuvent néanmoins être admises, à condition de ne pas compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ultérieure :

- la réhabilitation à l'identique des bâtiments existants.
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation ayant une SHON initiale au moins égale à 80 m² et dans la limite de 120 m² de SHON au total.
- Les piscines sur les parcelles accueillant des constructions existantes destinées à l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - ACCES – VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies (les débordements de génoises et de gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

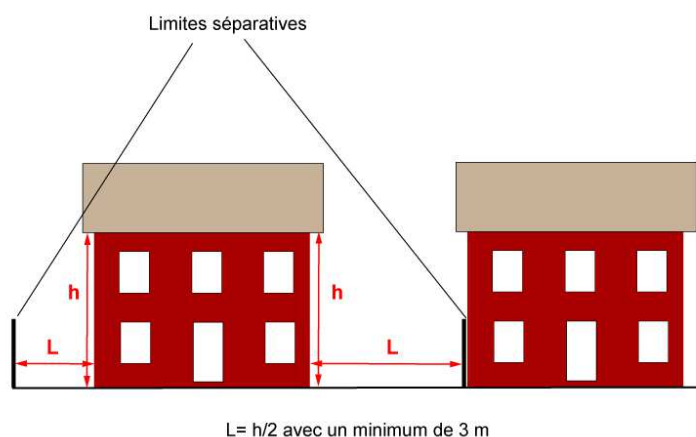
Toutefois, en cas d'extension d'une construction à usage d'habitation en limite de voie, celle-ci pourra se faire à l'alignement et sous réserve que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale au bâtiment existant sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.

Cette distance pourra être réduite à un mètre concernant l'implantation de piscines.

En cas de retrait de l'alignement, l'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

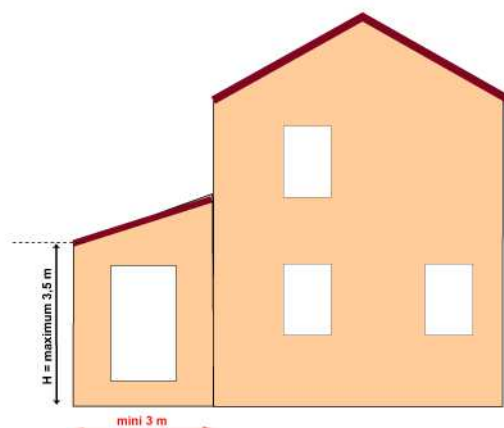
ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions déjà implantées en retrait ou à l'intérieur, à la date d'approbation du PLU, de la marge de recul pourront faire l'objet d'une surélévation, sous réserve de respecter les règles de hauteur.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise sous réserve que tout point de la construction directement accolé à la limite de la propriété ne dépasse 3,50 mètres de hauteur.



Cette distance pourra être réduite à un mètre concernant l'implantation de piscines.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faitages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Tous les matériaux, à l'exception de la pierre, seront enduits.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont festinés à être et à rester enduits.

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les toitures

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir-la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale : de préférence réalisées avec un petit mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou doublé d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est de deux mètres.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

L'extension des construction à usage d'habitation est limitée à 30% de la SHON existante, à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser une SHON de 120 m² au total.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone non équipée, à vocation d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation.

Elle se décompose en plusieurs secteurs géographiquement distincts devant chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les orientations d'aménagement définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement ») :

- Secteur 2AUa, « Cros de Nadal » ;
- Secteur 2AUb, « Cabane Vidier » ;
- Secteur 2AUc, « Nord du Village ».

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (sauf dans les conditions définies à l'article 2AU 2) ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans chacun des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, peuvent être admis :

- les extensions des habitations existantes (dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser une SHON de 120 m² au total) et leurs annexes (tels que abris jardin, etc...) ;

- les nouvelles constructions (y compris les piscines), installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AU1 (notamment les constructions destinées à l'habitation) à condition :
 - o d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (devant porter sur la totalité du périmètre de l'un des secteurs 2AUa, 2AUb ou 2AUc),
 - o de comprendre la réalisation d'au moins 20% de logements aidés entrant dans le cadre de la loi SRU dans le secteur 2AUc,
 - o et de respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 - ACCES –VOIRIE

Pour qu'un terrain soit constructible, les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou (de la SHON) projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

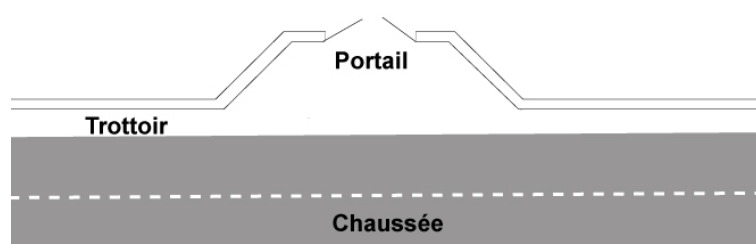
Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne doit pas être inférieure à 5 mètres de chaussée (hors trottoirs, plantations, etc... éventuels).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée à titre provisoire ou définitif que si leur linéaire est inférieur ou égal à 50 mètres et si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront également s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

La quantité des rejets devra être compatible avec celle des ouvrages publics existants ou projetés, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales pourra être imposée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'aménagement d'ensemble, dont le terrain d'assiette est supérieur à 2 500 m², dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 150 litres par mètre carré imperméabilisé et avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

Il convient également de mettre en place des dispositifs alternatifs permettant la rétention des eaux pluviales, telles que citernes, cuve, etc...

En l'absence de réseau, conformément à l'article 681 du Code Civil, tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie qui ruisselle du toit de son bien s'écoule d'abord dans son propre jardin ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

Électricité et téléphone

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chacun des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface du secteur.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

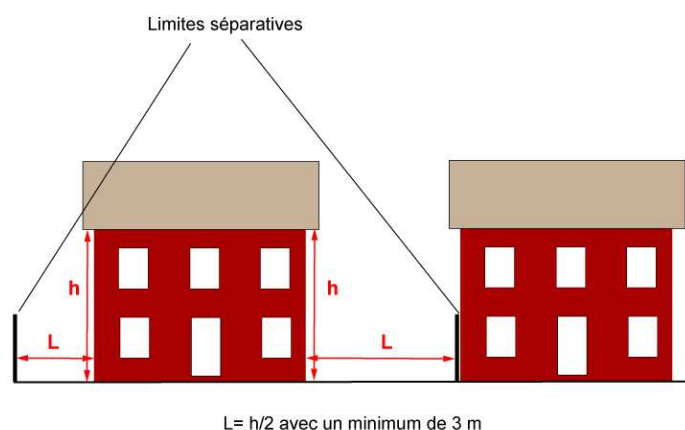
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer (les débordements de génoises et gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) .

Cette distance peut être réduite à un mètre concernant l'implantation des piscines.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour les constructions et parties de constructions, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur totale.
- pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine, si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (groupe d'habitations).

L'implantation des piscines pourra se situer à un mètre au minimum en retrait des limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non-contiguës, situées sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage (soit un rez-de-chaussée avec un étage).

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Implantation des constructions nouvelles

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Tous les matériaux, à l'exception de la pierre, seront enduits.

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont festinés à être et à rester enduits.

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Les toitures

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir-la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale : de préférence réalisées avec un petit mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou doublé d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est de deux mètres.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules , y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit :

- 2,30 mètres à 2,50 mètres en largeur,
- 5 mètres à 5,50 mètres en longueur et 6 mètres pour les manœuvres,

d'où une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de SHON à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble des aires de stationnement supplémentaires, à raison d'une place par tranche de 150 m² de SHON, doivent être réalisées en annexe des voies.

Pour logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. 50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des articles 2AU3 à 2AU13.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger du fait essentiellement de son potentiel agricole. Cette zone comprend le **secteur « Ap »**, à protéger de toute construction, pour des raisons paysagères et de risques divers.

La zone A est concernée par les zones d'isolement Z1 et Z2 (reportées à titre indicatif sur les plans de zonage) instaurées autour des installations de l'usine de production de produits phytosanitaires. À ce titre, l'augmentation de la présence humaine doit y être limitée.

Dans cette zone, outre les règles de constructibilité particulières à la zone, les prescriptions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Rhône (approuvé en 1996), et joint en annexe du présent PLU doivent être respectées dans les zones concernées.

La zone A est aussi partiellement concernée par le risque d'inondation lié au Razil. À ce risque, correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Rhône joint en annexe du PLU,
- les constructions, les extensions des constructions destinées à l'habitation et les installations, lorsqu'elles ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole (sauf dans le secteur Ap) et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A2,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles dans les conditions définies à l'article A2),
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et notamment ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;

- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises (à l'exclusion du secteur Ap et à condition de respecter les dispositions du PPRI du Rhône joint en annexe du PLU, dans les zones concernées) les constructions nouvelles, les extensions limitées des constructions existantes et les installations nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes et au logement des exploitants ou de leur personnel), sous réserve :

- pour les activités existantes, que l'implantation des constructions et des piscines se situent dans un rayon de 80 mètres du mas existant,
- pour la création d'un nouveau siège d'exploitation, que les constructions et les piscines soient regroupés dans un rayon de 80 mètres.

Dans les zones inondables liées au Razil repérées sur les plans de zonage et sur le plan détaillé figurant en annexe du PLU, seules sont autorisées :

- en zone d'aléa fort ou du lit mineur, les extensions des constructions, dans la limite de 20% des emprises existantes, sous réserve :
 - que le plancher le plus bas soit calé au minimum à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ;
 - qu'un plancher refuge d'une surface hors œuvre nette équivalente à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment, soit réalisé en étage, à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du plancher le plus bas
- en zone d'aléa modérée ou du lit majeur, les extensions des constructions et les constructions nouvelles, sous réserve :
 - que le plancher le plus bas soit calé au minimum à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure ;
 - qu'un plancher refuge d'une surface hors œuvre nette équivalente à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment, soit réalisé en étage, à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du plancher le plus bas

Dans l'ensemble de la zone, la reconstruction n'est pas autorisée après destruction liée au risque inondation.

Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

Dans les périmètres Z1 et Z2, indiquées sur le plan de zonage, sont seulement autorisées les constructions et installations techniques de service public ou d'intérêt général non destinées à recevoir du public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES – VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences que vues précédemment. Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les RD et sur la RN 113.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Les constructions seront desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Il convient également de mettre en place des dispositifs alternatifs permettant la rétention des eaux pluviales, telles que citernes, cuve, etc...

Conformément à l'article 681 du Code Civil, tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie qui ruisselle du toit de son bien s'écoule d'abord dans son propre jardin ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Pour toute construction nouvelle ou extension de bâtiment nécessitant un assainissement autonome par absence de réseau collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur (joint en annexe du PLU).

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe de ces voies.

En cas de retrait, l'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal en harmonie avec le paysage environnant.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une parcelle jouxte un espace boisé classé, l'implantation des constructions par rapport à celui-ci, ne sera jamais inférieure à 15 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée avec un étage.

Cette hauteur peut être portée à 12 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles.

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les toitures des habitations

Les toitures terrasses sont interdites. La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

L'usage de la tuile plate est proscrit. À défaut de tuiles canal, les toitures pourront être en tuiles romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète.

Selon le secteur concerné, et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Ouvrages en saillies

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les clôtures

L'édification de clôtures pleines est interdite, sauf pour la restauration ou l'extension de clôtures existantes réalisées en pierres sèches ; seules sont admises les clôtures végétales ou grillagées à gros maillage.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON des constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 250 m².

La reconstruction n'est pas autorisée après destruction liée au risque inondation.

Dans les périmètres Z1 et Z2, repérés sur les plans de zonage, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 20 m² de SHON.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels.

La zone N comprend deux secteurs :

- **Le secteur Nc** autorisant les carrières.
- **Le secteur Nt**, concernant le secteur du Mas Begon, autorisant une vocation touristique des bâtiments existants et de leur extension mesurée.

Dans cette zone, outre les règles de constructibilité particulières à la zone, les prescriptions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Rhône (approuvé en 1996), et joint en annexe du présent PLU, en tant que servitude d'utilité publique, doivent impérativement respectées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI du Rhône joint en annexe du PLU,
- les constructions destinées à l'habitat ,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf en secteur Nc,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce, sauf en secteur Nt, dans les conditions définies à l'article N2 suivant,
- les constructions destinées aux bureaux, sauf en secteur Nt, dans les conditions définies à l'article N2 suivant,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (sauf en secteur Nt et dans les conditions définies à l'article N2 suivant),
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (exceptées celles admises à l'article N2),
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;

- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'exploitation des carrières exceptées en secteur Nc et dans les conditions définies à l'article N2 ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation ;
- les serres.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- en secteur Nc les carrières.
- en secteur Nt :
 - les changements de destination des constructions existantes et de leur destination vers de l'hébergement hôtelier et ses activités connexes de restauration, de commerces et de bureaux et d'équipements sportifs et de loisirs ;
 - les travaux confortatifs des constructions existantes ainsi que les extensions mesurées destinées à l'hébergement hôtelier (et aux activités annexes de l'hébergement hôtelier telle que la restauration, les commerces, les bureaux et les équipements sportifs et de loisirs), à condition de préserver le caractère architectural originel des bâtiments existants et de respecter la qualité initiale du site. Ces extensions, réalisées avec un grand soin architectural, sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations de faible dimension de service public et d'intérêt collectif nécessaires à l'entretien et à la gestion des réseaux d'eau, d'assainissement et des voiries.

Rappel : dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES - VOIRIE

Non réglementés, excepté en secteur Nt où les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé, excepté en secteur Nt où les dispositions suivantes s'appliquent.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

Il convient également de mettre en place des dispositifs alternatifs permettant la rétention des eaux pluviales, telles que citernes, cuve, etc...

Conformément à l'article 681 du Code Civil, tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie qui ruisselle du toit de son bien s'écoule d'abord dans son propre jardin ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à la RD 142.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est de 12 mètres au faîtage et peut atteindre jusqu'à 14 mètres dans la limite de 10% de la surface des nouvelles toitures.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faitages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées, d'un mur en pierre d'une hauteur d'un mètre maximum, surmonté d'un couronnement et d'un barreaudage métallique en fer forgé, dans la continuité des clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Les clôtures de type grillage sont interdites.

Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé, excepté dans le secteur Nt, où les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU.