

## **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1. Champ d'application territorial.**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Vallier sur Rhône.

### **Article 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.**

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme édictées par le code de l'urbanisme, à l'exception des dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme (R.N.U.)
2. Les dispositions prévues aux titres 2 et 3 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

En particulier, le plan local d'urbanisme ne préjuge pas de l'application de la législation et réglementation applicables aux installations et établissements classés, à la protection du patrimoine archéologique de la commune ou à d'autres législations indépendantes des dispositions d'urbanisme au sens du code de l'urbanisme (par exemple, en matière d'hygiène et de sécurité).

### **Article 3. Division du territoire en zones.**

Le plan local d'urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines (comprenant les zones urbaines dites strictes et les zones à urbaniser) en zones agricole et en zone naturelle et forestière.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont :

- la zone U1
- la zone U2,
- les zones Uza, Uzb, Uzc
- la zone U3,
- les zones U4, U4a, U4b, U4i
- la zone U5,
- la zone AU2.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont les zones A et Ap.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, sont les zones N, Np et Ns.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques aux échelles 1/2000° et 1/5000.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte en outre des emplacements réservés mentionnés au plan de zonage, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et des autres législations et réglementations en vigueur les concernant.

#### **Article 4. Adaptations mineures.**

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 13) sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Les adaptations au présent règlement ne sont admises que :

- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles des articles 3 à 13, édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.
- Lorsque la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes rendrait impossible l'application des articles 3 à 13.

#### **Article 5. Occupations et utilisations des sols admises.**

Occupations et utilisations visées à l'article 1 et 2 du règlement :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées protection de l'environnement qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôt de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les équipements collectifs et les travaux concernant les bâtiments existants

Outre les conditions d'occupation et d'utilisation des sols précisées par l'article 1 et 2 du règlement des zones urbaines, agricoles et forestières et naturelles, il est rappelé que :

- Les démolitions de bâtiments existants sont soumises à autorisation préalable.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers (aires de jeux, de sports, ...) sont soumis à l'autorisation ou à la déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Dans tous les cas, les seules constructions admises sont celles répondant aux prescriptions relatives aux risques et nuisances édictées à l'article 6 du présent titre.

## **Article 6. La prise en compte des risques naturels et technologiques**

### **Article 6.1 – Le risque inondation, les zones inondables**

La commune de Saint-Vallier sur Rhône est concernée par le plan de surface submersible du Rhône valant PPRi, par le risque de rupture de barrage et par l'application de la doctrine du plan Rhône instaurant une règle d'inconstructibilité dans une bande de 100m à compter du pied de digue.

### **Article 6.2. Le risque feux de forêt**

En application de l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 02.01.2008, la commune est classée à risque faible pour les incendies de forêts. Cet inventaire provient du fait que les zones urbaines sont strictement situées en dehors des secteurs boisés de la commune, et épargné par les vents dominants.

En application de l'arrêté préfectoral n° 252, du 21 janvier 1997 en vue de prévenir les incendies de forêt :

- Les habitations en contact avec une zone dite sensible (boisée, forêts, plantations, reboisement, landes) doivent respecter l'obligation de débroussailler dans une bande de 50m autour des habitations
- Les conditions d'emplois du feu devront respecter les conditions édictées dans l'arrêté préfectoral n°06-3588 du 19/07/2006.

Les conditions de réalisation de coupes et d'abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont définies dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 Avril 2008.

### **Article 6.3. Les zones à risque technologique et industriel.**

La société SERKOL est inscrite au titre de la législation des installations classées protection de l'environnement et soumise au régime de l'autorisation. Une zone totalement inconstructible inscrite au plan de zonage doit être obligatoirement respectée afin de prévenir tous risques et nuisances. Cette zone correspond à la délimitation fixée par l'étude de danger. Elle est indicative.

D'autres entreprises classées dans la législation des installations classées sont présentes sur le territoire. Elles ne sont pas reportées au plan de zonage car aucune règle d'inconstructibilité n'a été établie par les dossiers d'autorisation ou de déclaration des entreprises au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **Article 6.4. Les canalisations de gaz.**

Le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers.

A cet effet, ils déterminent les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme.

En particulier, si des projets sont envisagés dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre à minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation,

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3 catégorie,

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Avec un diamètre DN 100mm et une pression maximale de service de la canalisation (PMS) de 67,7 Bar, les distances d'effets sont :

- » la zone correspondant aux effets irréversibles (IRE) 25mètres,
- » la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL) 15 mètres,
- » la zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS) 10 mètres

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

#### **Article 6.5. Le bruit.**

Classement des voies bruyantes.

Selon l'arrêté préfectoral n° 748 du 2 mars 1999 portant classement des infrastructures terrestres, des zones de bruits affectent les abords de la route nationale 7 (100m) et la route départementale 51 (100m/30m selon la portion utilisée).

Le même jour, par arrêté préfectoral n°970 les zones de bruit ont été déterminés aux abords des voies de chemin de fer. Saint-Vallier est classé en zone 1. La zone de bruit est de 300 m à compter de l'emprise de l'infrastructure.

**Article 6.6. L'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et des orientations d'aménagement**

Une étude a été réalisée pour organiser l'aménagement futur des bords de la RN7 dans la partie sud de la commune en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (entrée de ville). Des orientations d'aménagement ont été déterminées. Les projets de construction devront les respecter.

Les règles applicables sont insérées dans plusieurs documents :

- le présent règlement et les orientations d'aménagement,
- dans les plans de zonages
- en pièce annexe et dans le rapport de présentation du dossier du P.L.U.

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 – ZONE U1

---

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone urbaine très dense à caractère central d'habitat et de services, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu.*

*Cet ensemble urbain présente un intérêt architectural intéressant qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.*

---

*S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée » et les dispositions générales faisant l'objet du titre 1 du présent règlement.*

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article U1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

##### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage artisanal et industriel autres que celles mentionnées à l'article U1.2
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article U1.2
- Les constructions à usage d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article U1.2
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article U1.2 et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires autres que ceux mentionnés à l'article U1.2.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public autres que ceux mentionnés à l'article U1.2.
- Les constructions à usage de stationnement autres que celles mentionnées à l'article U1.2.
- Les carrières.

#### **Article U1.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.**

##### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal et industriel à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale de ventes existantes.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires non liées à une activité commerciale ou artisanale ou non liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et à l'exclusion des garages individuels donnant sur les



façades des immeubles des rues principales de la commune et notamment dans les rues Jean Jaurès, Verdun et Président Wilson.

- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées protection de l'environnement sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce.

### **Article U1.3. Les accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation publique. Ils devront être compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours et ceux de la protection civile.

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

Le long de la RN7, tout nouvel accès est interdit.

### **Article U1.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau potable.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution publique potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **L'assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projetée.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature de l'activité, les caractéristiques particulières qu'elles doivent présenter pour être reçues.

#### **L'assainissement des 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 lorsqu'ils existent. En absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à la réglementation.

#### **Electricité – Téléphone.**

Sauf impossibilité technique, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition est obligatoire dans les groupes d'habitation, dans les lotissements et dans les Z.A.C.

### **Article U1.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementé

**Article U1.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Une façade au moins des constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois, une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement. Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement des bâtiments.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes construites en retrait sont autorisés.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation électrique, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article U1.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

En toute hypothèse, dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de trois (3) mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

**Article U1.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne saurait être inférieure à 4 mètres.

**Article U1.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementé

**Article U1.10. La hauteur maximale des constructions.**

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres.

**Article U1.11. L'aspect extérieur des constructions.**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation notamment en matière énergétique et de qualité.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal.

#### **Matériaux.**

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

#### **Annexes.**

Elles doivent être traitées avec autant de soins que le bâtiment principal.

#### **Restauration de bâtiments anciens.**

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les extensions et modifications ou aménagements des constructions déjà existantes doivent avoir pour effet de conserver et continuer le caractère bâti du centre du village.

#### **Article U1.12. Les aires de stationnement.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieur ou égale à 80m<sup>2</sup>, et deux par logement de plus de 80m<sup>2</sup>. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente*** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou de surface de vente et assimilés..
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés*** : un place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés au dessus de 150m<sup>2</sup>.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers*** : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
  
- ***Pour les établissements divers*** :
  - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.

- Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle.
- Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Il peut être tenu également quitte de ses obligations** en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking.

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

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations, il n'est pas exigé de place de stationnement.

**Article U1.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

**Article U1.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Non réglementé

## CHAPITRE 2 – ZONE U2

---

Zone dense à vocation d'habitat individuel et collectif, de services et d'activités non nuisantes où les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu.

Une partie de la zone est comprise dans la zone dite « des 100m » à compter du pied de digue déclarée inconstructible dans le cadre de la doctrine du plan Rhône (juillet 2006).

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article U2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**Sont interdites :**

- Les constructions à usage agricole et d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage artisanal et industriel autres que celles mentionnées à l'article U2.2
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article U2.2
- Les constructions à usage d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article U2.2
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs e.
- Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article U2.2 et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires autres que ceux mentionnés à l'article U2.2.
- Les installations de parc éolien.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public autres que ceux mentionnés à l'article U2.2.
- Les constructions à usage de stationnement autres que celles mentionnées à l'article U2.2.
- Les carrières.

#### **Article U2.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.**

**Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Dans la partie de cette zone identifiée par une trame spécifique liée aux risques de rupture de digue, seuls les aménagements sont autorisés :
  - Les parcs de stationnement, à condition que ceux-ci fassent l'objet d'un plan de gestion particulier et que celui-ci soit intégré au plan communal de sauvegarde
  - Les constructions et les installations liées à la gestion du fleuve et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal et industriel à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires non liées à une activité commerciale ou artisanale ou non liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

- Les constructions à usage de stationnement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées protection de l'environnement sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage, est limitée à 20% supplémentaire de la S.H.O.N. totale existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les installations classées protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles n'aggravent pas les risques et les nuisances pour le voisinage.

## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article U2.3. Les accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation publique. Ils devront être compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours et ceux de la protection civile.

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

La circulation des piétons et des cyclistes devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants, ...) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigeront de telles dispositions. Cette disposition est obligatoire pour les groupes d'habitation, les lotissements et les Z.A.C.

Dans toutes les opérations d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Le long de la RN7, tout nouvel accès est interdit.

### **Article U2.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau potable.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution publique potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **L'assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projetée.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature de l'activité, les caractéristiques particulières qu'elles doivent présenter pour être reçues.

#### **L'assainissement des 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 lorsqu'ils existent. En absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à la réglementation.

#### **Electricité – Téléphone.**

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

### **Article U2.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementées

**Article U2.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Dans la partie sud du territoire communal, l'implantation des constructions devra respecter le recul par rapport à la route nationale n°7 indiqué au document graphique (plan de zonage). Pour le reste du territoire, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.

**Article U2.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas, des constructions en retrait de la limite séparative, la construction sera implantée au minimum à une distance équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis, à condition de ne pas aggraver la situation au regard de cette règle.

**Article U2.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne saurait être inférieure à 4 mètres.

**Article U2.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementée

**Article U2.10. La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur comptée du terrain aménagé à l'égout de toiture des constructions est limitée à 16 mètres et ne doit pas comporter plus de 5 niveaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à un (1) mètre. Ils peuvent être prolongés par des grilles à barreaudage vertical, qui ne dépasseront pas les 1,80 mètres.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**Article U2.11. L'aspect extérieur des constructions.**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Ces dispositions ne sauraient faire obstacle à la réalisation d'un projet architectural réalisé selon les principes de constructions H.Q.E. ou visant une réduction de la consommation énergétique de la construction.



### **Article U2.12. Les aires de stationnement.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, une place de stationnement. Deux places sont exigées pour les constructions de plus de 80m<sup>2</sup> SHON. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente*** et assimilés: une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou de surface de vente et assimilés..
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés*** : un place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés au dessus de 150m<sup>2</sup>.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers*** : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
  
- ***Pour les établissements divers*** :
  - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
  - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle.
  - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Il peut être tenu également quitte de ses obligations** en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking.

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

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations, il n'est pas exigé de place de stationnement.

### **Article U2.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

### **Article U2.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Le coefficient maximum d'occuper le sol est fixé à 0,7.

## CHAPITRE 3 - ZONE UZ

---

Zone urbaine à vocation d'habitat. Cette zone correspond à la ZAC d'Ollanet.

Les constructions devront respectées les orientations d'aménagement annexées au plan local d'urbanisme.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **UZ<sub>A</sub>** : correspondant à la zone pentue et sensible au niveau du paysage.
- **UZ<sub>B</sub>** : correspondant aux zones peu pentues et moins visible.
- **UZ<sub>C</sub>** : correspondant aux zones plus denses.

### Section 1 - nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

---

#### Article UZ 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

–Les constructions à usage :

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- entrepôt.

–Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.

–Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

–Les carrières.

–Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sports ouverts au public.

#### Article UZ 2 - occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions:

–Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

–Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

## **Section 2 - conditions de l'utilisation du sol**

---

### **Article UZ 3 - accès et voirie**

Chaque terrain créé disposera d'un accès sur la voirie interne réalisée dans le cadre des travaux de la ZAC.

Les accès sur cette voirie devront être réalisés conformément aux indications portées aux orientations d'aménagement.

Seulement une adaptation mineure liée à des contraintes de terrain est possible. Cette adaptation ne devant pas engendrer le déplacement des équipements publics (logettes).

Les voiries privées, internes au lot, seront adaptées à la pente de façon à générer le moins de terrassement possible.

### **Article UZ 4 - desserte par les réseaux**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2.) Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif du lotissement. Le branchement sur ce réseau d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales de la voirie, des espaces publics et une partie des lots privés seront recueillies par un réseau de collecte.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

#### **4.) Electricité et téléphone :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### **Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le recul indiqué au plan d'implantation des constructions dans les orientations d'aménagement de la zone Uz.

Les piscines seront implantées à, au moins, 3 mètres des limites de voiries et de propriété.

## **Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions doit être conforme aux impératifs d'implantation définis aux orientations d'aménagement, c'est-à-dire à l'angle d'implantation et aux implantations obligatoires sur les limites désignées.

En outre dans le secteur UZ<sub>A</sub>, zone à forte pente, l'implantation des constructions devra se faire sur la partie basse des parcelles selon les orientations d'aménagement.

Dans tous les cas, pour les limites séparatives de l'unité foncière, sur laquelle l'habitation n'est pas édifiée, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la demi-hauteur sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Les acquéreurs de lots dans le cas de constructions mitoyennes, auront l'obligation de se concerter pour harmoniser leur construction (implantation, organisation du faîtage, aspect, hauteur, ...). Dans le cas où les deux constructions ne sont pas simultanées, le deuxième constructeur doit concevoir son projet en tenant compte de la première construction.

## **Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Les différents bâtis sur chaque lot doivent former un ensemble architectural harmonieux.

## **Article UZ 9 - Emprise au sol**

**Pour les secteurs UZ<sub>A</sub> et UZ<sub>B</sub>** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'assiette du terrain

**Pour le secteur UZ<sub>C</sub>** : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de l'assiette du terrain

## **Article UZ 10 - Hauteur maximum des constructions**

**Le secteur UZ<sub>A</sub> et UZ<sub>B</sub>**

La hauteur au faîtage des constructions (hors cheminée) est limitée à 7 m par rapport au terrain naturel avant terrassement.

**Le secteur UZ<sub>C</sub>**

La hauteur au faîtage des constructions (hors cheminée) est limitée à 10 m par rapport au terrain naturel avant terrassement.

## **Article UZ 11 - Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

### **Terrassement**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tout leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et notamment la topographie en s'y intégrant le mieux possible.

La constitution de buttes artificielles ou de terrassement disproportionné est interdite.

Une implantation des constructions en terrasse devra être favorisée.

Les enrochements sont interdits.

### **Volume des constructions**

Les constructions doivent comprendre de un à trois volumes maximums.

### **Toitures**

Le sens de faîtage du volume principal des constructions doit être réalisé conformément aux orientations d'aménagement fixées pour cette zone.

La pente des toitures sera au maximum de 40 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaire en toiture. Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

La couleur des toitures devra être à dominante rouge.

Les toits terrasses sont autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité et présentant une très bonne intégration au site.

### **Détails de couverture**

- ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis,.....)
- se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux
- les cheminées seront implantées au plus prêt du faîtage
- si la longueur du bâtiment le permet, implanter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales

### **Clôtures, murs, murets**

La clôture devra obligatoirement être constituée :

- soit d'un mur plein d'1 m + grillage de 1m
- soit d'une grille ou d'un grillage de 2 m maximum.

En continuité du portail et sur une longueur limitée de 3m le long de la voie, la clôture devra être réalisée par un mur plein d'une hauteur de 2 m. Ces murs devront obligatoirement intégrer les logettes techniques et une boîte au lettre normalisé (conformément au plan et aux principes d'accès au lot : annexé au règlement)

Les murs devront obligatoirement être enduits du côté visible de la voirie.

### **Portail**

La hauteur des portails doit être maximum de 1.60 m.

## **Façades**

Les matériaux réfléchissants et les couleurs vives sont à proscrire. Les couleurs des façades devront respecter les couleurs environnantes.

Les façades bois sont autorisées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc).

## **Article UZ 12 - Stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, une place de stationnement. Deux places sont exigées pour les constructions de plus de 80m<sup>2</sup> SHON. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.

Le stationnement de caravanes visibles de l'extérieur est interdit.

## **Article UZ 13 - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés**



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

Les arbustes persistants à floraison ou fructification décorative seront à privilégier. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.

Elle sera composée d'environ deux tiers de persistants et un tiers de caduques.

Etablissez une liste d'arbustes et composez ensuite une séquence pour mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alternez les arbustes caduques et les persistants ;
- alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses ;
- alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés ;

La liste d'essences que vous établirez pour la composition de votre haie sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) que vous souhaitez donner à votre haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Sauf dans le cas d'une haie mitoyenne implantée sur la limite de propriété et entretenue à frais partagés, les distances d'implantation des haies sont les suivantes :

- Une haie qui sera taillée à moins de deux mètres de hauteur peut être plantée à 50 cm de la limite de propriété.
- Si la haie doit dépasser 2 mètres, elle doit être plantée à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

#### **Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est limité à 0.5.

## CHAPITRE 4 - Zone U3

---

Zone à vocation principale de services et d'équipement public ou privé, présentant un intérêt général.

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article U3.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**Sont interdites :**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article U3.2.
- Les constructions à usage agricole et d'entrepôt commercial
- Les constructions à usage artisanal et industriel autres que celles mentionnées à l'article U3.2.
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article U3.2.
- Les constructions à usage d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article U3.2
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article U3.2. et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires non liées à une activité commerciale ou artisanale ou non liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les installations de parc éolien.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les constructions à usage de stationnement autres que celles mentionnées à l'article U3.2..
- Les carrières.

#### **Article U3.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.**

**Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liée et strictement nécessaires à l'activité ou l'équipement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées protection de l'environnement sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à des activités de services ou des équipements admis dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipements et de services publics ou privés sous réserve qu'ils présentent un caractère d'intérêt général.



## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article U3.3. Les accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès sur la RN7 est interdit.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation publique. Ils devront être compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours et ceux de la protection civile.

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

La circulation des piétons et des cyclistes devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants, ...) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

Dans toutes les opérations d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

### **Article U3.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau potable.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution publique potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **L'assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projetée.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature de l'activité, les caractéristiques particulières qu'elles doivent présenter pour être reçues.

#### **L'assainissement des 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 lorsqu'ils existent. En absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à la réglementation.

#### **Electricité – Téléphone.**

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

### **Article U3.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementées

**Article U3.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à cinq (5) mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation électrique, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article U3.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'une construction en retrait, elle sera implantée au minimum à une distance équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre des opérations d'ensemble.

**Article U3.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne saurait être inférieure à 4 mètres.

**Article U3.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementée

**Article U3.10. La hauteur maximale des constructions.**

Aucune hauteur maximale n'est demandée. Toutefois, une demande peut être refusée au motif que la hauteur proposée est incompatible avec l'intégration du bâtiment dans son environnement immédiat ou éloigné.

**Article U3.11. L'aspect extérieur des constructions.**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Ces dispositions ne sauraient faire obstacle à la réalisation d'un projet architectural réalisé selon les principes de constructions H.Q.E. ou visant une réduction de la consommation énergétique de la construction.

### **Article U3.12. Les aires de stationnement.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieur ou égale à 80m<sup>2</sup>, une place de stationnement. Deux places sont exigées pour les constructions de plus de 80m<sup>2</sup> SHON. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente*** et assimilés: une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou de surface de vente et assimilés..
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés*** : un place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés au dessus de 150m<sup>2</sup>.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers*** : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
  
- ***Pour les établissements divers*** :
  - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
  - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle.
  - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Il peut être tenu également quitte de ses obligations** en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking.

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

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations, il n'est pas exigé de place de stationnement.

### **Article U3.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

### **Article U3.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Le coefficient maximum d'occuper le sol est fixé à 0,7.

## CHAPITRE 5 - Zone U4

---

Zone à vocation principale d'activités multiples :

U4 – Activités à vocation d'activité économique multiple

U4a – Zone à vocation d'activités économique à vocation commerciale et de services, urbanisable pendant la durée du P.L.U., conformément à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Cette zone multisectorielle pourra accueillir des surfaces alimentaires, des activités liées au bricolage, au jardinage, au mobilier, à la décoration à la restauration et à l'automobile avec toutefois une vocation marquée en équipement de la maison.

U4b – Zone à vocation d'activités, urbanisable pendant la durée du P.O.S., conformément à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Cette zone située sur le domaine public concédé à la CNR est soumise aux prescriptions édictées par l'étude L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui sont intégrées aux présentes dispositions.

U4i – Activités à vocation d'activité industrielle.

-----

Une partie de la zone est comprise dans la zone dite « des 100m » à compter du pied de digue déclarée inconstructible dans le cadre de la doctrine du plan Rhône (juillet 2006).

La zone est comprise dans la zone « C » dite de sécurité du plan des surfaces submersibles du Rhône valant plan de prévention des risques. Toutes constructions devront respecter les prescriptions édictées par le P.S.S. zone « C ».

L'entreprise Serkol est classée au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. L'étude de danger a délimité un périmètre empiétant la parcelle cadastrée n°24 inscrit au plan de zonage. Dans ce périmètre, les routes ainsi que les établissements recevant du public sont interdits.

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article U4.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**Sont interdites :**

**En U4 et U4b uniquement :**

- les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles admises en U4.2,
  - hôtelier,
  - agricole,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôt de véhicules,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,

**En U4a uniquement :**

- les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles mentionnées à l'article U4a.2,
  - d'équipement collectif,
  - industriel,
  - artisanal,
  - agricole,
- les installations classées protection de l'environnement autres que celles autorisées à l'article U4a-2,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - dépôt de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,

**En U4i uniquement :**

- les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles admises en U4.2.,
  - hôtelier,
  - de bureaux et de service,
  - agricole,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts autres que ceux admis en U4.2,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et les exhaussements de sols, autres que ceux admis en U4.2,

**Article U4.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.****Sont autorisées sous conditions particulières :**

Dans la partie de cette zone (U4 et U4a) identifiée par une trame spécifique liée aux risques de rupture de digue, seuls les aménagements sont autorisés :

- Les parcs de stationnement, à condition que ceux-ci fassent l'objet d'un plan de gestion particulier et que celui-ci soit intégré au plan communal de sauvegarde
- Les constructions et les installations liées à la gestion du fleuve et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.

**En secteur U4, U4a et U4b uniquement :**

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la

gestion des réseaux et aux infrastructures (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) mais également ceux nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt collectif à condition que cette construction dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et n'aggrave pas les risques et les nuisances envers la population.

- Les installations classées protection de l'environnement dans la mesure où elles n'occasionnent aucune nuisance pour l'environnement et les habitations situées à proximité.

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone. Elles doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités. Le nombre de logement est limité à un (1) par activité.

- les affouillements et les exhaussements de sols, s'ils sont intégrés comme des éléments paysagers d'un projet, s'ils ne portent pas atteintes à l'intérêt des lieux avoisinants ou s'ils sont prescrits dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation ou de la gestion de l'eau.

#### **En secteur U4i uniquement :**

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone. Elles doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités. Le nombre de logement est limité à un (1) par activité.

- les affouillements et les exhaussements de sols, s'ils sont intégrés comme des éléments paysagers d'un projet, s'ils ne portent pas atteintes à l'intérêt des lieux avoisinants ou s'ils sont prescrits dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation.

- les dépôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité pratiquée ou admises dans la zone sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis la RN7,

## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article U4.3. Les accès et voiries**

#### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en pleine campagne doit être traité suivant les indications contenues dans l'annexe « directives générales ».

#### **Aucun accès nouveau est autorisé depuis la route nationale 7.**

**En secteur U4b**, seuls les accès de sécurité depuis la route nationale 7 sont autorisés et devront satisfaire aux conditions fixées par les autorités compétentes.

#### 2) Voirie

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement des véhicules lourds.

La circulation des piétons et des cyclistes devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants, ...) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

Dans toutes les opérations d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

#### **Article U4.4. La desserte par les réseaux.**

##### **L'eau potable.**

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

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

##### **L'assainissement des eaux usées.**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature de l'activité, les caractéristiques particulières qu'elles doivent présenter pour être reçues.

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

##### **L'assainissement des eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur après réalisation d'une étude hydraulique globale.

Les écoulements et les drainages identifiés dans l'étude hydraulique devront être intégrés techniquement et paysagèrement. Les bassins de rétention traités avec une grande qualité peuvent prendre place dans l'espace vert dégagé en façade de RN7.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

**En secteur U4b**, l'espace non construit en façade de la RN7, s'il est situé en point bas, pourra accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales, à défaut il devra être totalement reboisé.

##### **Electricité – Téléphone.**

Les branchements à celles des différents réseaux doivent être enterrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ou extension d'immeuble existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques et les lignes de télédistribution, doivent être enterrées, à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

#### **Article U4.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementé

**Article U4.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**En secteur U4a uniquement :**

Les bâtiments seront édifiés à l'alignement selon les lignes indiquées sur le plan d'aménagement global de la zone (annexe étude entrée de ville). Le retrait obligatoire minimum des bâtiments par rapport à la RN7 est fixé à 35m en conservant obligatoirement un recul de 5m à compter du canal de la Brassière.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation d'électricité, abri de voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**En secteur U4b uniquement,** les constructions s'implanteront selon un recul de 30m de l'axe de la RN7.

**En secteur U4i uniquement,** les constructions s'implanteront selon un recul de 45m de l'axe de la RN7.

**Article U4.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de cinq (5) mètres. Des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées si elles font parties d'une opération d'aménagement.

**Article U4.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'une distance au moins égale à cinq (5) mètres.

**Article U4.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementé

**Article U4.10. La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures exclues.

La hauteur est fixée à 10 mètres.

**Article U4.11. L'aspect extérieur des constructions.**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'organisation des constructions devra privilégier une implantation des bâtiments de telle sorte que la façade noble soit située sur le Rhône.

Les dépôts de stockage seront implantés de manière à ne pas être visible depuis le Rhône.



Les volumes des constructions à usage d'habitation et de bureaux feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

**En secteur U4, U4a et U4i uniquement :**

Les façades arrière des bâtiments qui donneront sur la RN7 ou sur le Rhône devront être traitées avec la même qualité architecturale que la façade principale.

**- Matériaux.**

Les constructions présenteront une volumétrie simple accentuant l'horizontalité, par l'utilisation de corniches, bandeaux périphériques, dessin de façade longitudinal.

Les concepteurs auront à cœur d'éviter une trop grande uniformité des matériaux tout en se limitant néanmoins à 2 ou 3 matériaux différents (façades enduites, parement bois ou métal, parois vitrées). Une recherche d'horizontalité devra prévaloir dans le dessin des façades. Le registre architectural doit rester résolument commercial tout en évitant le bardage métallique. Tout élément trop représentatif de l'architecture traditionnelle (habitat) est interdit.

**- Toitures.**

L'emploi des toitures terrasses en façade de la RN7 est obligatoire. Le recours à des acrotères-bandeaux masquant la totalité de la toiture est exigé, ceci afin de renforcer un aspect homogène depuis la RN7.

Le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront regrouper et recevoir un traitement les occultant des éventuelles vues lointaines.

**- Les enseignes.**

Sur le volume bâti, les enseignes pourront être positionnées en façade de la RN7 et/ou en façade de la voie de desserte.

Elles seront identiques, positionnées en haut à droite et auront les dimensions maximum de 0,80m de hauteur et 3 m de largeur.

En dehors des façades du bâti, elles sont interdites. Ainsi, l'implantation d'enseignes sur pied à l'intérieur ou en limite de parcelle est à proscrire.

**- Les couleurs.**

Afin d'éviter la production d'un paysage confus, les couleurs dominantes seront des enduits ocre-beige pour les maçonneries. Les enseignes pourront apporter des touches de couleurs identitaires, mais cet apport devra rester très ponctuel.

**- Les clôtures.**

Il n'est pas souhaitable de clôturer les limites mitoyennes avec les autres parcelles privées.

Il n'est pas nécessaire de clôturer l'espace séparant le bâtiment de la RN7 ainsi que la parcelle de la voie de desserte interne.

Si les clôtures se révèlent indispensables, elles seront réalisées en limite parcellaire et constituées :

- soit d'un mur bahut enduit de 0,40m, surmonté d'une clôture à barreaudage vertical de 1,20m.

- soit d'une haie en mélange.

**- Les zones de stockage.**

Les zones de stockage ou les aires de services des constructions seront implantées de manière à ne pas être visible de la RN7 ou du Rhône. Elles devront être protégées visuellement par des murets construits avec des matériaux identiques aux bâtiments ou par des claustras végétalisés doublées d'une haie.

**En secteur U4b uniquement**, afin de ne préserver le caractère naturel et boisé des lieux, il n'est pas souhaitable clôturer l'espace séparant le bâtiment de la RN7, ainsi que l'espace séparant la parcelle de la voie sur berges.

Si les clôtures se révèlent indispensables, elles seront réalisées dans le cas de la façade sur la RN7, à la limite de la bande boisée côté intérieur. Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'une largeur de 1,50m ou haie vive d'une largeur de 1,50m doublée d'un treillis soudé vert d'une hauteur maximale de 1,60m.

L'ensemble de ces dispositions ne sauraient faire obstacle à la réalisation d'un projet architectural réalisé selon les principes de constructions H.Q.E. ou visant une réduction de la consommation énergétique de la construction.

#### **Article U4.12. Les aires de stationnement.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, une place de stationnement. Deux places sont exigées pour les constructions de plus de 80m<sup>2</sup> SHON. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente*** et assimilés: une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou de surface de vente et assimilés..
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés*** : un place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés au dessus de 150m<sup>2</sup>.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers*** : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
- ***Pour les établissements divers*** :
  - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
  - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle.
  - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Il peut être tenu également quitte de ses obligations** en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking.

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

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations, il n'est pas exigé de place de stationnement.

**Article U4.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les espaces libres des constructions doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige de même essence par 2 places de stationnement longitudinal ou par 4 places dans les autres cas.

Des plantations peuvent être imposées en fonction de l'importance des projets.

**En secteur U4a uniquement :**

La façade de la RN7. L'espace entre la route nationale et le bâtiment aligné de 30 à 40 m de l'axe est un espace public enherbé.

Il est destiné à mettre en scène le canal de la Brassière qui constituera une des images de qualité de l'entrée sud de la ville.

Un chemin sera maintenu le long de la nationale afin d'effectuer la desserte de toutes les parcelles enclavées. Les bords du canal seront agrémentés de bosquets de type ripisylve.

**Article U4.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Non réglementé

## CHAPITRE 6 - Zone U5

---

Zone à vocation principale d'activités et de services touristiques

### Section 1. Les occupations et utilisations des sols.

---

#### Article U5.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles admises en U5.2,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  
- les installations classées protection de l'environnement qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - affouillements et exhaussements de sol autres que ceux admis en U5.2,
  - les dépôts autres que ceux admis en U5.2,
  
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,

#### Article U5.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone. Elles doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités. Le nombre de logement est limité à un (1) par activité.
- les affouillements et les exhaussements de sols, s'ils sont intégrés comme des éléments paysagers d'un projet, s'ils ne portent pas atteintes à l'intérêt des lieux avoisinants ou s'ils sont prescrits dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation.
- les dépôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité pratiquée ou admises dans la zone sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis le Rhône,

## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article U5.3. Les accès et voiries**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation publique. Ils devront être compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours et ceux de la protection civile.

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

La circulation des piétons et des cyclistes devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants, ...) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

Dans toutes les opérations d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

### **Article U5.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau potable.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution publique potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **L'assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projetée.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature de l'activité, les caractéristiques qu'elles doivent présenter pour être reçues

#### **L'assainissement des 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 lorsqu'ils existent. En absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à la réglementation.

#### **Electricité – Téléphone.**

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

### **Article U5.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementé

**Article U5.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à cinq (5) mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

Des implantations différentes sont admises dans le cas d'une opération d'ensemble et de leurs voies internes.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation électrique, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article U5.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs lignes séparatives.

En toute hypothèse, dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de trois (3) mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre des opérations d'ensemble.

**Article U5.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

La distance entre deux bâtiments non contigus ne saurait être inférieure à 4 mètres.

**Article U5.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementé

**Article U5.10. La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur est fixée à 10 mètres.

**Article U5.11. L'aspect extérieur des constructions.**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Ces dispositions ne sauraient faire obstacle à la réalisation d'un projet architectural réalisé selon les principes de constructions H.Q.E. ou visant une réduction de la consommation énergétique de la construction.

#### **Article U5.12. Les aires de stationnement.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, une place de stationnement. Deux places sont exigées pour les constructions de plus de 80m<sup>2</sup> SHON. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente*** et assimilés: une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou de surface de vente et assimilés..
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés*** : un place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés au dessus de 150m<sup>2</sup>.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers*** : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
  
- ***Pour les établissements divers*** :
  - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
  - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle.
  - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Il peut être tenu également quitte de ses obligations** en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking.

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

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations, il n'est pas exigé de place de stationnement.

**Article U5.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

**Article U5.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Non réglementé



## CHAPITRE 7 - Zone AU2

---

Zone à urbaniser à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et le règlement (pièces 3.3. du dossier de P.L.U.).

Zone à vocation principale de services et de commerces, urbanisable pendant la durée du P.L.U., conformément à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et après équipement de la zone.

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article AU2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

**Sont interdites :**

- les constructions à usage :
  - d'habitations autres que celles mentionnées à l'article AU2.2,
  - industriel,
  - agricole,
- les installations classées protection de l'environnement qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article AU2.2,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - dépôt de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,

#### **Article AU2.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.**

La zone devra faire l'objet d'une opération unique d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux infrastructures (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) mais également ceux nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux

personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone. Elles doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités. Le nombre de logement est limité à 120 m<sup>22</sup> par activité.

- les affouillements et les exhaussements de sols, s'ils sont intégrés comme des éléments paysagers d'un projet, s'ils ne portent pas atteintes à l'intérêt des lieux avoisinants ou s'ils sont prescrits dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation.

## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article AU2.3. Les accès et voiries**

#### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### 2) Voirie

La voirie à créer devra être compatible avec les orientations d'aménagement (pièces 3.3. du P.L.U.)

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement des véhicules lourds.

La circulation des piétons et des cyclistes devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants, ...).

Une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

### **Article AU2.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau potable.**

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

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

#### **L'assainissement des eaux usées.**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature des activités, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

### **L'assainissement des eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur après réalisation d'une étude hydraulique globale.

Les écoulements et les drainages identifiés devront être intégrés techniquement et paysagèrement. Les bassins de rétention devront être traités avec une grande qualité.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Electricité – Téléphone.**

Les branchements à celles des différents réseaux doivent être enterrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ou extension d'immeuble existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques et les lignes de télédistribution, doivent être enterrées, à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

### **Article AU2.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementé

### **Article AU2.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions s'implantent à 30 m de l'axe de la route nationale 7, respectant peu ou prou l'implantation du bâti existant en continuité.

### **Article AU2.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de cinq (5) mètres.

Des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées si elles font parties d'une opération d'aménagement.

### **Article AU2.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'une distance au moins égale à cinq (5) mètres.

### **Article AU2.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementé

### **Article AU2.10. La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures exclues.

La hauteur est fixée à 10 mètres.

### **Article AU2.11. L'aspect extérieur des constructions.**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **- Matériaux**

Les bâtiments à usage commercial ou artisanal présenteront une volumétrie simple accentuant l'horizontalité, par l'utilisation de corniches, bandeaux périphériques, dessin de façade longitudinal.

Les concepteurs auront à cœur d'éviter une trop grande uniformité des matériaux tout en se limitant néanmoins à deux ou trois matériaux différents (façades enduites, parement bois, parois vitrées). L'emploi de bardage est à éviter.

Une recherche d'horizontalité devra prévaloir dans le dessin des façades. Le registre architectural doit rester résolument industriel ou commercial. Tout élément trop représentatif de l'architecture traditionnelle (habitat) est interdit.

#### **- Toitures**

L'emploi de toitures-terrasses est obligatoire. Le recours à des acrotères-bandeaux masquant la totalité de la toiture est exigé, ceci afin de renforcer un aspect homogène depuis la RN7.

Le toit-terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.

#### **- Les enseignes**

Sur le volume bâti, les enseignes pourront être positionnées en façade de la RN 7 et/ou en façade de la voie de desserte. Elles seront identiques, positionnées en haut à droite et auront les dimensions maximum de 0,80 m de hauteur et 3 m de largeur.

En dehors des façades du bâti, elles sont interdites. Ainsi, l'implantation d'enseignes sur pied à l'intérieur ou en limite de parcelle est à proscrire.

#### **- Les couleurs**

Afin d'éviter la production d'un paysage confus, les couleurs dominantes seront des enduits ocre-beige pour les maçonneries. En cas de constructions en bardage métallique, le gris clair dominera. Les enseignes pourront apporter des touches de couleur différentes, mais cet apport devra rester modeste.

#### **- Les clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace. Si les clôtures se révèlent indispensables, elles seront réalisées sous la forme d'un mur bahut enduit de 0,40m. de haut, surmonté d'une grille à barreaudage vertical de 1,20m de haut. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie d'1,50 m minimum.

En façade de la RN7, elles se situeront sur la ligne de retrait des 30 m.

L'ensemble de ces dispositions ne sauraient faire obstacle à la réalisation d'un projet architectural réalisé selon les principes de constructions H.Q.E. et notamment par l'utilisation des matériaux innovants.

### **Article AU2.12. Les aires de stationnement.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation*** : d'une superficie de plancher hors œuvre nette de constructions inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, une place de stationnement. Deux places sont exigées pour les constructions de plus de 80m<sup>2</sup> SHON. Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur par tranches de 5 logements.
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente*** et assimilés: une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou de surface de vente et assimilés..
- ***Pour les constructions à usage d'équipement, de bureaux de services ou de commerces de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés*** : un place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente et assimilés au-dessus de 150m<sup>2</sup>.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers*** : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
- ***Pour les établissements divers*** :
  - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
  - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle.
  - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Il peut être tenu également quitte de ses obligations** en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking.

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

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations, il n'est pas exigé de place de stationnement.

### **Article AU2.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les constructions s'implantent à 30 m de l'axe de la nationale respectant peu ou prou l'implantation du bâti existant en continuité.

L'espace ainsi dégagé, dans la parcelle privée, est obligatoirement un espace vert planté d'un verger. L'ensemble de ces espaces offrira une mise en scène de qualité depuis la nationale.7. Le retrait obligatoire des bâtiments par rapport à la RN 7 dégage, à l'intérieur de la parcelle privée, un espace libre qui devra être aménagé, planté et entretenu car il est une vitrine de l'entreprise et participe à l'image globale de la zone d'activités.

Dans le domaine privé, les espaces, non clos, en façade de la RN7 sont plantés régulièrement d'arbres fruitiers. Ces plantations doivent servir de premier plan de qualité au projet.

**- La voie de desserte**

La voie de desserte sera agrémentée d'un alignement d'arbres de haute-tige sur toute sa longueur sauf en façade de la nationale où la mise en scène sera apportée par les plantations des espaces verts situés en arrière de la voie.

**- Le canal de la Brassière**

Le canal de la Brassière est un élément de patrimoine paysager pour la ville. Il reste donc dans le domaine public.

La coulée verte pourra accueillir les bassins de rétention nécessaires à l'urbanisation de la zone.

**Article AU2.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Non réglementé

## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 – ZONE A

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Aussi en sont exclues, toutes les utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec elles.

Elle comprend un secteur Ap, de protection de l'espace liée à la présence de la ZNIEFF de la vallée de la Galaure.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementé », les dispositions générales faisant l'objet du titre 1 du présent règlement.

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article A.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

##### **Sont interdits en secteur A :**

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A.2
- L'extension ou la transformation en construction à usage d'habitation d'abri de jardin

##### **Sont interdits en secteur Ap :**

**Toute nouvelle construction ou installation est interdite.**

#### **Article A2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.**

Une exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (telle que définie à l'article L312-6 du code rural sur laquelle est exercée une activité agricole (telle que définie à l'article L311-1 du code rural).

##### **En zone A uniquement, sont autorisés sous conditions particulières :**

- Les installations classées liées à l'exploitation agricole. Elles devront obligatoirement intégrer des préoccupations liées à l'environnement agricole et paysager.
- Les constructions d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole devront être limitées à 250m<sup>2</sup> et accolées au bâtiment d'exploitation sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de cette zone et qu'elle n'apporte pas de gênes excessives aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

##### **En zone Ap uniquement, sont autorisés sous conditions particulières :**

- L'aménagement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.



## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article A.3. Les accès et voiries**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation publique. Ils devront être compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours et ceux de la protection civile.

### **Article A.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique ou privée sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **L'assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome réalisé sous la conduite d'un homme de l'art déterminant la filière en fonction de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation nationale et locale.

#### **L'assainissement des eaux pluviales.**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Electricité – Téléphone.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain. Cette disposition est obligatoire dans les groupes d'habitation et dans les lotissements.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

### **Article A.5. Les caractéristiques des terrains.**

Dans les secteurs définies comme relevant du dispositif d'assainissement autonome par le schéma directeur d'assainissement et son plan de zonage, les terrains devront disposer de la surface minimale nécessaire aux dispositifs utilisés parmi les filières déterminés par le schéma directeur d'assainissement.

### **Article A.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimums de l'emprise des voies publiques.

### **Article A.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne saurait toutefois être inférieure à 4 mètres.

**Article A.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres.

**Article A.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementé

**Article A.10. La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur maximale est fixée à 9m pour les habitations et à 10m pour les bâtiments et installations nécessaires aux besoins des exploitations agricoles. Cette hauteur est calculée à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

**Article A.11. L'aspect extérieur des constructions.**

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

**Article A.12. Les aires de stationnement.**

Non réglementé

**Article A.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les plantations existantes doivent être maintenues de préférence, sinon les arbres doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

**Article A.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Non réglementé pour les bâtiments d'exploitations agricoles.

Les maisons d'habitations autorisées dans la zone sont limitées à 250m<sup>2</sup> SHON maximum.

---

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 2 – ZONE N

---

### **Caractère de la zone**

Cette zone comprend les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent.

Aussi en sont exclues, toutes les utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec elles.

Elle comprend :

- Un secteur Np de protection environnementale correspondant à la ZNIEFF de la vallée de la Galaure.
- Un secteur Ns localisant le secteur dont le sous-sol présente un intérêt scientifique en raison des vestiges archéologiques ou préhistoriques supposés s'y trouver.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée », les dispositions générales faisant l'objet du titre 1 du présent règlement.

### **Section 1. Les occupations et utilisations des sols.**

---

#### **Article N.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.**

##### **Sont interdits en secteur N :**

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article N.2
- Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes autres que celles mentionnées à l'article N.2.
- L'extension ou la transformation en construction à usage d'habitation d'abri de jardin.

##### **Sont interdits en secteur Np.**

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées protection de l'environnement qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôt de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,

- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les équipements collectifs

**Sont interdits en secteur Ns.**

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipements collectifs autres que ceux admis en Ns.2,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées protection de l'environnement qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - parcs d'attractions ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôt de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol autres que ceux admis en Ns.2.,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,

**Article N.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.**

**Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Elles devront intégrer des préoccupations liées à l'environnement urbain et paysager
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination possible :
  - d'habitation, dans la limite des 15% supplémentaire de la SHON existante.
  - d'activités artisanales ou commerciales, sous réserve que leur surface hors œuvre nette bâtie soit supérieure ou égale à 150m<sup>2</sup>. Les extensions de ces habitations ne pourront être supérieures à 15% de la SHON existante et devront respecter les volumes du bâtiment existant.
- les annexes pourront s'implanter en discontinuité dans un rayon maximal de 20 mètres de la construction principale.

**En secteur Np.**

- Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement concernant les bâtiments et annexes existants dans le respect des volumes du bâtiment d'origine et sans que la hauteur puisse être modifiée.

#### **En secteur Ns.**

- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires aux programmes scientifiques de fouilles envisagés sur le secteur.
- Sont autorisés les équipements collectifs directement liés à la valorisation pédagogique du site des fouilles.

## **Section 2. Les conditions relatives à l'occupation des sols.**

---

### **Article N.3. Les accès et voiries**

Tout nouvel accès sur la RN7 est interdit.

### **Article N.4. La desserte par les réseaux.**

#### **L'eau.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique ou privée sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **L'assainissement des eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome réalisé sous la conduite d'un homme de l'art déterminant la filière en fonction de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation nationale et locale.

#### **L'assainissement des eaux pluviales.**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **Electricité – Téléphone.**

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

### **Article N.5. Les caractéristiques des terrains.**

Non réglementé

### **Article N.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimums de l'emprise des voies publiques.

### **Article N.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne saurait toutefois être inférieure à 3 mètres.

**Article N.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementée

**Article N.9. L'emprise au sol des constructions.**

Non réglementée

**Article N.10. La hauteur maximale des constructions.**

La hauteur maximale est fixée à 9m pris à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

**Article N.11. L'aspect extérieur des constructions.**

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

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent conserver la qualité architecturale d'origine.

**Article N.12. Les aires de stationnement.**

Non réglementé.

**Article N.13. Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.**

Les plantations existantes doivent être maintenues de préférence, sinon les arbres doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

**Article N.14. Le coefficient maximum d'occupation des sols.**

Non réglementé