

COMMUNE DE  
SAULCE-SUR-RHÔNE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

*DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITÉ  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME*

**- 3.1 -**

**PIÈCES ÉCRITES –  
RÈGLEMENT**

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pur être annexé à la délibération du  
conseil d'agglomération en date du  
30/04/2022



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua .....</b>                     | <b>5</b>  |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                      | 6         |
| SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                 | 7         |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 11        |
| <b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub .....</b>                     | <b>12</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL .....                      | 13        |
| SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....              | 14        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 19        |
| <b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue .....</b>                     | <b>20</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL .....                      | 20        |
| SECTION II – CONDITION DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....              | 21        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 27        |
| <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>               | <b>28</b> |
| <b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....</b>                     | <b>29</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                      | 29        |
| SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                 | 30        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 35        |
| <b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU.....</b>                     | <b>36</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                      | 36        |
| SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                 | 37        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 40        |
| <b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 4AUt .....</b>                   | <b>41</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                      | 41        |
| SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                 | 42        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 46        |
| <b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>                  | <b>47</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....</b>                      | <b>48</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                      | 48        |
| SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                 | 51        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 55        |
| <b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b> | <b>56</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....</b>                      | <b>57</b> |
| SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                      | 58        |
| SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL.....                                 | 60        |
| SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....                       | 64        |
| <b>ANNEXES.....</b>   | <b>65</b> |
| <b>FICHE DREAL PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE .....</b>                                | <b>65</b> |



# PREAMBULE.

Désignation des zones et des secteurs du P.L.U.

| Dénomination des zones | Dénomination des secteurs | Désignation des zones et des secteurs   |
|------------------------|---------------------------|---|
| Ua                     | Ua                        | Zone à caractère central d'habitat et de services denses - Bâti en ordre continu  |
|                        | Uaa                       | Secteur avec assainissement autonome  |
| Ub                     | Ub                        | Zone de mixité urbaine (habitat, commerces et activités non nuisantes)  |
|                        | Uba                       | Secteur avec assainissement autonome  |
|                        | Ubb                       | Secteur « Espace Gandon »   |
| Ue                     |                           | Zone à vocation d'activités économiques et industrielles  |
|                        | Ueb                       | Secteur du Pavé   |
|                        | Uec                       | Secteur des Reys  |
|                        | Uet                       | Secteur à vocation d'activités tertiaires   |
| 2AU                    | 2AU                       | Zone d'extension urbaine à vocation de mixité (habitats, commerces et activités non nuisantes) – Secteur de la Girarde  |
| 3AU                    | 3AU                       | Zone d'extension urbaine à vocation d'équipements publics et collectifs   |
| 4AUt                   | 4AUt                      | Secteur à vocation d'activités tertiaires   |
| A                      | A                         | Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles   |
|                        | Ac                        | Secteur de carrières  |
|                        | Aj                        | Secteur de jardins  |
|                        | Ap                        | Secteur agricole protégé  |
|                        | At                        | STECAL à vocation touristique, culturelle et de loisirs sur le site du château Freycinet. Il est dédié à l'encadrement des évolutions du château, dont changement de destination et gestion du stationnement associé. |
|                        | As                        | Secteur dédié au stationnement lié aux nouvelles destinations autorisées au sein du sous-secteur At   |
| N                      | N                         | Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages   |
|                        | Ne                        | Secteur à vocation d'activités productrices d'énergies alternatives   |
|                        | Nf                        | Secteur du canal d'Amenée   |
|                        | Nna                       | Secteur délimitant les parties de territoire affectées à la protection stricte des sites et des milieux naturels liés au cours du Rhône   |

# **TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua**

**Extrait du rapport de présentation** : « Il s'agit d'une zone urbaine dense, correspondant au centre historique et patrimonial du village de Saulce-sur-Rhône et des Reys de Saulce.

La zone Ua est concernée en partie par le périmètre de protection rapprochée du captage des Reys-de-Saulce. Elle est donc concernée par les règles spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2013318-0008 du 14.11.2013, portant déclaration d'utilité publique des ouvrages de prélèvements et de dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection (cf. Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

La zone Ua est concernée en partie par la zone inondable du Mouillon (informations communales concernant les études sur les affluents du Rhône). Elle est représentée sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.) par une trame bleue, et fait l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

La zone Ua est concernée également par le périmètre d'application de contraintes liées à la présence du pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne (pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme). La zone Ua est aussi soumise aux zones de danger du pipeline, elle est donc concernée par les prescriptions de la DREAL Rhône-Alpes concernant les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Des éléments du patrimoine végétal ont été identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un alignement de platanes le long de la route nationale 7.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 – zone Ua - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, en dehors de celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage agricole, en dehors de celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage artisanal, en dehors de celles visées à l'article 2,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation.

\* **En zone Ua située dans la zone inondable**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

\* Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont proscrites.

\* Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, sont interdites.

### **ARTICLE 2 – zone Ua - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

\* L'extension des constructions existantes à usage artisanal, industriel et agricole est autorisée.

\* **En zone Ua située dans la zone inondable**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, les constructions, constructions annexes et installations sont autorisées à condition de créer les surfaces de plancher au-dessus de la cote fixée à Terrain Naturel + 0,50 mètres. La création de sous-sol est interdite. Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux de ruissellement.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone Ua - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- \* Tout nouvel accès sur la route nationale 7 doit être préalablement autorisé par le service gestionnaire de la voirie.

#### **2 – Voirie**

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- \* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :
  - afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
  - les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
    - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
    - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.

La zone Ua est concernée par la voie classée bruyante RN7. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 – zone Ua - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement doit avoir des caractéristiques adaptées et être alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou les effluents en provenance de fosses.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les constructions doivent garantir l'écoulement de leurs eaux pluviales dans ce réseau.

### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

\* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 – zone Ua - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 6 – zone Ua - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les cheminements privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies. Si elles ne sont pas alignées à la limite d'emprise publique, les constructions et installations devront observer un recul au moins égal à 3,00 mètres.

\* Cette disposition n'est pas applicable aux annexes.

\* Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) 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 7 – zone Ua - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – A moins que le bâtiment à construire 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 rapprochée, doit être au moins égale à 3,00mètres.

2 – Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 2,50 mètres, par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 8 – zone Ua - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE 9 – zone Ua - Emprise au sol**

Non réglementé

### **ARTICLE 10 – zone Ua - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 12,00 mètres au faîtage. Le dépassement de cette hauteur maximale ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble et ses éléments techniques (cheminées, antennes, dispositif de productions d'énergie...).

### **ARTICLE 11 – zone Ua - Aspect extérieur**

Des projets d'architecture contemporaine, susceptibles de présenter un caractère innovant, résultat d'une réflexion d'ensemble (bonne insertion dans le bâti ou l'environnement urbain existant) et d'une approche bioclimatique certaine, pourront être acceptés.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

#### ***Volume.***

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### **Toitures - Couvertures.**

Les pentes de toitures ne devront pas excéder les 35 %. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

### **Façades, couleurs et enduits**

Pour les extensions, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront intégrés à ceux du bâtiment existant.

Si les maçonneries sont enduites, elles le seront avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle ; l'utilisation du ciment, même blanc est interdite.

### **Annexes.**

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les climatisations et les panneaux solaires, les antennes, paraboles et conduits de fumée ne pourront pas être installés en façade du domaine public. Ces éléments d'architecture devront être intégrés dans la conception de l'ensemble de la construction.

Les canalisations de gestion des eaux pluviales sont les seules canalisations acceptées en façade du domaine public. Elles devront être intégrées à la façade et être traitées dans le même soin et dans la même tonalité que la couleur choisie pour la façade.

### **Clôtures.**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité.

En limite d'emprise publique, l'emploi du grillage est interdit.

## **ARTICLE 12 – zone Ua - 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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25,00 mètres carrés, y compris les accès.

\* Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

### Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de justification des places manquantes, le constructeur sera tenu de verser à la commune une participation, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, pour être affectée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE 13 – zone Ua - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Dans les secteurs situés en limite avec l'espace agricole, les prunus sont interdits dans un souci de protection des vergers.

\* Les alignements de platanes, identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme, devront être maintenus et remplacés par des plants de la même espèce en privilégiant une variété résistant au chancre coloré (de type platanor).

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – zone Ua - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 15 – zone Ua – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 – zone Ua - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub**

**Extrait du rapport de présentation** « Il s'agit d'une zone de mixité urbaine (habitat, commerces et de services).

Un secteur Uba est délimité. Il correspond à un secteur dans lequel, toutes constructions et installations nécessitant un assainissement devront disposer d'un système d'assainissement non collectif en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

Un secteur Ubb est délimité pour autoriser des bâtiments collectifs de 3 niveaux (Rdc + 2 étages) à l'espace Gandon, en cœur de village.

Sur l'espace Chavanoz classé en zone Ub est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes.

La zone Ub est concernée en partie par la zone inondable du Mouillon (informations communales concernant les études sur les affluents du Rhône). Elle est représentée sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.) par une trame bleue, et fait l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Des éléments du patrimoine végétal ont été identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un alignement de platanes le long de la route nationale 7.

La zone Ub est concernée également par le périmètre d'application de contraintes liées à la présence du pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne (Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme). La zone Ub est aussi soumise aux zones de danger du pipeline, elle est donc concernée par les prescriptions de la DREAL Rhône-Alpes concernant les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 – zone Ub - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel, autres que celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation.

\* **En zone Ub située dans la zone inondable**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**Les zones de francs-bords constituées par une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges sont inconstructibles.**

\* **Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global pour une durée de cinq ans (P.A.P.A.G.) délimité au plan de zonage en vertu de l'article L 123-2 a. du Code de l'urbanisme**, toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

\* Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont prosrites.

\* Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, sont interdites.

### **ARTICLE 2 – zone Ub - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

\* L'extension des constructions existantes à usage industriel ou agricole est admise.

\* **En secteur Uba**, les constructions à usage agricole, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

\* **En zone Ub située dans la zone inondable**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, les constructions, constructions annexes et installations sont autorisées à condition de créer les surfaces de plancher au-dessus de la cote fixée à Terrain Naturel + 0,50 mètres. La création de sous-sol est interdite. Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux de ruissellement.

\* **Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global pour une durée de cinq ans (P.A.P.A.G.) délimité au plan de zonage en vertu de l'article L 123-2 a. du Code de l'urbanisme**, seules sont autorisées les constructions et installations inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes sans excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone Ub - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

\* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

\* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

\* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

\* Tout nouvel accès sur la route nationale 7 doit être préalablement autorisé par le service gestionnaire de la voirie.

#### **2 – Voirie**

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

\* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

\* Les voiries nouvelles devront avoir une partie roulante de 4,50 mètres minimum et le gabarit piétonnier devra satisfaire les règles ci-après.

\* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :

- afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
- les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
  - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
  - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.

\* Les nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Les nouvelles voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

La zone Ub est concernée par la voie classée bruyante RN7. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 – zone Ub - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

\* **En secteur Uba**, toute construction et installation, nécessitant un assainissement devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et selon la filière préconisée par le schéma directeur d'assainissement.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

\* Dans les secteurs inondables situés dans la trame bleue, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux de ruissellement.

### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

\* Dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager, plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

\* Les réseaux établis dans le périmètre des permis d'aménager et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 5 – zone Ub - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 6 – zone Ub - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul figurant au plan de zonage.

\* A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

- aux voies de desserte interne aux opérations ;
- aux voies piétonnes et cyclables.

\* Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20,00 mètres des berges des cours d'eau et des canaux.

\* Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) 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 7 – zone Ub - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – A moins que le bâtiment à construire 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 rapprochée, doit être au moins égale à 4,00mètres.

2 – Cas particulier des piscines : Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,00 mètres, par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 8 – zone Ub - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 – zone Ub - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 – zone Ub - Hauteur des constructions**

\* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 8,00 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (dispositifs de production d'énergie, ...), cheminées, et autres superstructures exclus.

\* En limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 3,50 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (dispositifs de production d'énergie, ...), cheminées, et autres superstructures exclus.

**En secteur Ubb**, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres maximums mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (dispositifs de production d'énergie, ...), cheminées, et autres superstructures exclus.

## **ARTICLE 11 – zone Ub - Aspect extérieur**

Des projets d'architecture contemporaine, susceptibles de présenter un caractère innovant, résultat d'une réflexion d'ensemble (bonne insertion dans le bâti ou l'environnement urbain existant) et d'une approche bioclimatique certaine, pourront être acceptés.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

### ***Volume.***

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### ***Toitures - Couvertures.***

Les pentes de toitures ne devront pas excéder les 35 %. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

### ***Façades, couleurs et enduits.***

Pour les extensions, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront intégrés à ceux du bâtiment existant.

Si les maçonneries sont enduites, elles le seront avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle ; l'utilisation du ciment, même blanc est interdite.

### ***Annexes.***

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les climatisations et les panneaux solaires, les antennes, paraboles et conduits de fumée ne pourront pas être installés en façade du domaine public. Ces éléments d'architecture devront être intégrés dans la conception de l'ensemble de la construction.

Les canalisations de gestion des eaux pluviales sont les seules canalisations acceptées en façade du domaine public. Elles devront être intégrées à la façade et être traitées dans le même soin et dans la même tonalité que la couleur choisie pour la façade.

### **Clôtures.**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité.

En limite de l'emprise publique les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 mètres en pierre locale ou enduit, ton pierre locale ou d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale de la construction parmi la palette des couleurs choisie par la commune avec un grillage de 1,50 mètres.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront justifier leur intégration dans la conception de l'ensemble de la construction.

### **ARTICLE 12 – zone Ub - 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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25,00 mètres carrés, y compris les accès.

\* Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

\* Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation où les changement de destination, 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher attribué à l'espace de vente.
- Pour les constructions à usage des établissements artisanaux et industriels, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour les hangars ou locaux de stockage.
- Pour les équipements recevant du public (d'un type différent de ceux cités ci-dessus), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

#### Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de justification des places manquantes, le constructeur sera tenu de verser à la commune une participation, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, pour être affectée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE 13 – zone Ub - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les prunus sont interdits dans un souci de protection des vergers.

\* Les aires de stationnement de plus de 500,00 mètres carrés, doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50,00 mètres carrés de terrain.

\* Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

\* Le parc boisé et les alignements de platanes, identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme, devront être maintenus et remplacés ou plantés par des plants de la même espèce. Le remplacement des platanes doit être réalisé par des plants de la même espèce en privilégiant une variété résistant au chancre coloré (de type platanor).

\* Les plantations d'essence locales et/ou acclimatées seront privilégiées et les plantations d'essences invasives excluent.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – zone Ub - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014

### **ARTICLE 15 – zone Ub – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 – zone Ub - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue**

**Extrait du rapport de présentation :** « Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Trois secteurs spécifiques ont été créés :

- le secteur Ueb délimitant la zone d'activité dite du « Pavé »,
- le secteur Uec délimitant la zone d'activité des Reys-de-Saulce dite du « Bosquet »,
- le secteur Uet, délimitant le secteur d'activité tertiaire à l'entrée Nord du village de Saulce-sur-Rhône.

Le secteur Ueb est concerné par la zone inondable constatée du lieu-dit Fraysse (informations communales concernant les études sur les affluents du Rhône). Elle est représentée sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.) par une trame bleue, et fait l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

La zone Ue est concernée également par le périmètre d'application de contraintes liées à la présence du pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne (Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme). La zone N est aussi soumise aux zones de danger du pipeline, elle est donc concernée par les prescriptions de la DREAL Rhône-Alpes concernant les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 – zone Ue - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les piscines,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* **En secteur Ueb située dans la zone inondable**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**\* Les zones de francs-bords constituées par une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges sont inconstructibles.**

\* Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont proscrites. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, sont interdites.

## **ARTICLE 2 – zone Ue - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

\* Peuvent être admises sous conditions :

- la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau et dans la limite de 15,00 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité existante (Gardiennage par exemple) et d'être rendues nécessaires du fait de la nature nuisante de l'activité concernée. A défaut, le logement de gardiennage est autorisé dans le volume bâti de la construction à vocation d'activité.

\* **En secteur Ueb situé dans la zone inondable**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, les constructions, constructions annexes et installations sont autorisées à condition de créer les surfaces de plancher au-dessus de la côte fixée à Terrain Naturel + 0,50 mètres. La création de sous-sol est interdite. Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux de ruissellement.

## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone Ue - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

\* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

\* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

\* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

\* Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RN 7, ceux-ci devant être réalisés à partir des voiries internes existantes ou à créer.

## **2 – Voirie**

\* Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les voies à créer doivent ainsi avoir une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres pour une plateforme minimale de 8,00 mètres.

\* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

\* Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

\* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :

- afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, un espace de circulation distinct et séparé des voiries doit être prévu soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
- les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
  - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
  - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.

La zone Ue est concernée par la voie classée bruyante RN7 ainsi que par la voie ferrée Vallée du Rhône n°970. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 – zone Ue - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les eaux résiduaires notamment industrielles, ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation.

\* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, en assurant un prétraitement pour prévenir tout risque de pollution dans l'espace naturel.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

\* Les zones de stockages extérieures doivent être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public.

\* **En secteur Uet**, les écoulements et les drainages devront être intégrés techniquement et paysagèrement. Les bassins de rétention, traités avec une grande qualité paysagère en parcs publics, peuvent prendre place dans un espace vert dégagé en façade de la RN7 du côté nord/est.

### **4 – Réseaux câblés - Eclairage public**

\* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

\* Les lotisseurs et promoteurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise des permis d'aménager et des opérations groupées.

\* L'éclairage des voies devra être conforme aux prescriptions consultables en mairie.

### **5 – Gestion des déchets**

**En secteur Uet**, les lieux de collecte des déchets seront définis dans le cadre de l'aménagement de la zone. Ils pourront être mutualisés ou bien liés à la construction.

### **ARTICLE 5 – zone Ue - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 6 – zone Ue - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

1. Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul figurées sur le plan.

2. Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres des berges.

3. **Des dispositions différentes pourront** en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) 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 7 – zone Ue - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – zone Ue - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 – zone Ue - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

## **ARTICLE 10 – zone Ue - Hauteur des constructions**

\* **En secteur Ueb** la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 13,50 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (dispositifs de production d'énergie, ...), cheminées, et autres superstructures exclus.

\* **En secteur Uec et Uet** la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques (dispositifs de production d'énergie, ...), cheminées et autres superstructures exclus.

## **ARTICLE 11 – zone Ue - Aspect extérieur**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

**Dans le secteur Ueb**, un traitement architectural des façades incluant des décrochements devra être réalisé afin d'éviter un développement linéaire de celles-ci, inadapté au site.

**Dans le secteur Uet**, les façades des bâtiments seront toutes traitées avec soin et présenteront une volumétrie simple, accentuant l'horizontalité, par l'utilisation de corniches, bandeaux périphériques, dessin de façade longitudinal.

### ***Matériaux, couleurs :***

Les concepteurs auront à cœur d'éviter une trop grande uniformité des matériaux tout en se limitant néanmoins à deux à trois matériaux différents (façades enduites, parement bois ou métal, parois vitrées). Une recherche d'horizontalité devra prévaloir dans le dessin des façades. Le registre architectural restera résolument commercial, le bardage métallique étant réservé aux façades non visibles depuis les voies. Tout élément trop représentatif de l'architecture traditionnelle liée à l'habitat est interdit.

Afin d'éviter la production d'un paysage confus, les couleurs dominantes seront des enduits ocre-beige pour les maçonneries, gris pour les bardages et naturel pour le bois. Les parois en verre seront transparentes.

Les enseignes pourront apporter des touches de couleur identitaires, mais cet apport devra rester très ponctuel.

**Toitures :**

L'emploi de toitures-terrasses en façade de la RN 7 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.

**Enseignes :**

Les enseignes seront incluses dans le volume bâti et pourront être positionnées en façade de la RN 7 et/ou en façade de la voie de desserte.

En dehors des façades du bâti, elles sont interdites hormis une enseigne sur pied à l'intérieur ou en limite de parcelle prenant la forme d'un totem limité à 10m de haut.

**Clôtures :**

. Il n'est pas souhaitable de clôturer les limites séparatives.

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

- soit d'un mur de 2,00 mètres de haut pour cacher les aires de dépôts enduit rappelant les teintes de la construction principale, doublé à l'extérieur d'une haie vive en mélange ou constituée de cyprès (sempervirens ou lambertiana...) en référence aux haies des champs.
- soit d'un mur bahut enduit rappelant les teintes de la construction principale de 0,40 mètres, surmonté d'une clôture à barreaudage vertical de 1,20 mètres vert.

\* En limite d'emprise publique avec la RN7, elle sera construite d'un mur de 2,00 mètres de haut et recouvert d'un enduit identique au bâtiment.

**Zones de stockage et aires de services des bâtiments :**

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

## ARTICLE 12 – zone Ue - 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 dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, par véhicule y compris les accès.

\* Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 50,00 mètres carrés de surface de plancher ;
- Pour les constructions des établissements artisanaux et industriels, 1 place de stationnement pour 100,00 mètres carrés de la surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage ;
- Pour les constructions des établissements à usage de commerce, 2 places de stationnement pour 50,00 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectée à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

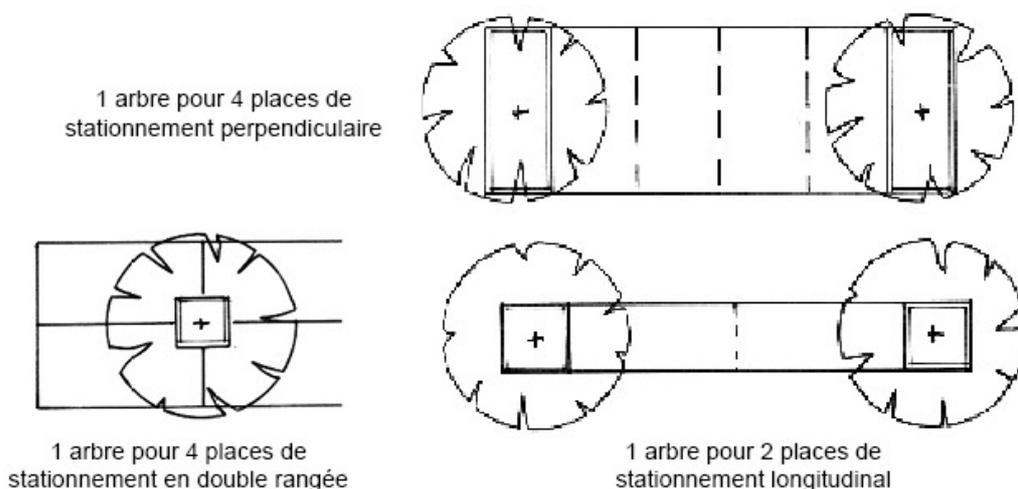
### Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de justification des places manquantes, le constructeur sera tenu de verser à la commune une participation, dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal, pour être affectée à la réalisation de parcs publics de stationnement.

\* **En secteur Ueb et Uec**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

\* **En secteur Uet**, à l'intérieur de la parcelle, les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de hautes tiges de même essence, disposés selon le croquis ci-contre. Ces aires de stationnement seront mutualisées en façade de la voie de desserte.



### **ARTICLE 13 – zone Ue - Espaces libres et plantations**

- \* Les prunus sont interdits dans un souci de protection des vergers.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- \* Les espaces non bâtis et notamment l'espace situé dans la marge de recul, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.
- \* Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées.
- \* Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les plantations d'essence locales et/ou acclimatées seront privilégiées et les plantations d'essences invasives excluent.

\* **Dans le secteur Ueb**, l'alignement de platanes situé de part et d'autre de l'ancienne RN7 sera maintenu.

\* **Dans le secteur Uec**, les espaces libres situés entre l'alignement des voies (RN7 et A7) et le recul des constructions seront traités en espace vert. Les stationnements seront reportés en arrière de cet espace avec un traitement paysager approprié.

\* **Dans le secteur Uet**, les espaces libres seront traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement seront traités en espaces verts avec des plantations en nombre. Dans la partie Nord et jusqu'au carrefour d'accès au secteur, un espace boisé est à créer constitué par un bourrelet végétal occupant une emprise de 20,00 mètres, pour une hauteur de 2,00 mètres planté abondamment d'arbustes et d'arbres.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – zone Ue - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 15 – zone Ue – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 – zone Ue - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

**Extrait du rapport de présentation** « Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation. La zone aura une vocation de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, 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 de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Il existe une zone 2AU située au lieu-dit Chemin de la Girarde.

Pour rappel : La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 – zone 2AU - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

## **ARTICLE 2 – zone 2AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

- \* Toutes les constructions et installations autorisées sont admises que si elles sont réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- \* Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées
  - à condition que la densité de l'opération soit au moins égale à 20 logements à l'hectare et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (Pièce 3.3. Orientations d'aménagement et de programmation du dossier de plan local d'urbanisme).
  - à condition que l'opération comprenne la réalisation de 25 % de logements sociaux minimum.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone 2AU - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **2 – Voirie**

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- \* Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voiries devront respecter les prescriptions décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3.3. Orientations d'aménagement et de programmation du dossier de plan local d'urbanisme).
- \* Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements. Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles riveraines.

\* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :

- afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
- les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
  - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
  - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.
  - 3,00 mètres pour les voies mixtes piétons/cycles (type voie verte).

## **ARTICLE 4 – zone 2AU - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les bassins de rétentions devront être dimensionnés selon les règles suivantes :

- volume minimum : 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.
- débits de fuites : 7 litres/seconde/hectare.

### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

Les réseaux établis doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 – zone 2AU - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 6 – zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions doivent respecter les alignements figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

\* A défaut d'indication figurant au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagements et de programmation, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5,00 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

- aux voies de desserte interne aux opérations ;
- aux voies piétonnes et cyclables.

\* Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) 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 7 – zone 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul figurant au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagements et de programmation.

\* A défaut d'indication figurant au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagements et de programmation, les constructions devront s'implanter de la manière suivante :

1 – A moins que le bâtiment à construire 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 rapprochée, doit être au moins égal à 4,00 mètres.

2 – Cas particulier :

- Pour les parcelles limitrophes à la zone 3AU, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative limitrophe à la zone 3AU.
- Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1,00 mètre, par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – zone 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE 9 – zone 2AU - Emprise au sol**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 – zone 2AU - Hauteur des constructions**

\* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 8 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

\* En limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 3,50 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **ARTICLE 11 – zone 2AU - Aspect extérieur**

Des projets d'architecture contemporaine, susceptibles de présenter un caractère innovant, résultat d'une réflexion d'ensemble (bonne insertion dans le bâti ou l'environnement urbain existant) et d'une approche bioclimatique certaine, pourront être acceptés.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

#### ***Le volume.***

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

#### ***Toitures - Couvertures.***

Les pentes de toitures ne devront pas excéder les 35 %.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

#### ***Façades, couleurs et enduits.***

Pour les extensions, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront intégrés à ceux du bâtiment existant.

Si les maçonneries sont enduites, elles le seront avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle ; l'utilisation du ciment, même blanc est interdite.

#### ***Annexes.***

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les climatisations et les panneaux solaires, les antennes, paraboles et conduits de fumée ne pourront pas être installés en façade du domaine public. Ces éléments d'architecture devront être intégrés dans la conception de l'ensemble de la construction.

Les canalisations de gestion des eaux pluviales sont les seules canalisations acceptées en façade du domaine public. Elles devront être intégrées à la façade et être traitées dans le même soin et dans la même tonalité que la couleur choisie pour la façade.

**Clôtures.**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité.

En limite de l'emprise publique les clôtures devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 mètres en pierre locale ou enduit, ton pierre locale ou d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale de la construction parmi la palette des couleurs choisie par la commune avec un grillage de 1,50 mètres.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront justifier leur intégration dans la conception de l'ensemble de la construction.

**ARTICLE 12 – zone 2AU - 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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25,00 mètres carrés, y compris les accès.

\* Les besoins en stationnement seront déterminés en fonction de l'importance de l'opération, de la situation et de la polyvalence des aires.

\* Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

\* Il est exigé uniquement pour les constructions à usage d'habitation la réalisation d'une place de stationnement, ou la réalisation d'une place par logement créé lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation.

\* Pour les autres constructions ou installations, les besoins en stationnement seront déterminés en fonction de l'importance de l'opération, de la situation et de la polyvalence des aires.

**ARTICLE 13 – zone 2AU - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les prunus sont interdits dans un souci de protection des vergers.

\* Les aires de stationnement de plus de 500,00 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50,00 mètres carrés de terrain.

\* 10 % de la superficie du terrain doit être réservé en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

\* Les plantations de végétaux doivent être conformes aux prescriptions édictées dans la palette végétale des orientations d'aménagements et de programmation.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 – zone 2AU - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 15 - zone 2AU – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 16 - zone2AU - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU**

**Extrait du rapport de présentation** «Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir des équipements publics et collectifs.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, 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 de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Il existe une zone 3AU située chemin de la Girarde. Elle est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions définies par l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE1 – zone 3AU - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules quel que soit leur nombre, le dépôt extérieur de matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui ne seraient pas nécessaires aux équipements et services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2- zone 3AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Seuls sont autorisés les équipements et services d'intérêt public et collectif, au fur et à mesure des équipements.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone 3AU - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

\* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

\* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

\* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **2 – Voirie**

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

\* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

\* Les voiries nouvelles devront avoir une partie roulante de 4,50 mètres minimum et le gabarit piétonnier devra satisfaire les règles ci-après.

\* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :

- afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
- les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
  - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
  - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.
  - 3,00 mètres pour les voies mixtes piétons/cycles (type voie verte).

\* Les nouvelles voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

\* Les voiries devront respecter les prescriptions décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3.3. Orientations d'aménagement et de programmation du dossier de plan local d'urbanisme).

La zone 3AU est concernée par la voie classée bruyante RN7. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 – zone 3AU - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les bassins de rétentions devront être dimensionnés selon les règles suivantes :

- volume minimum : 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.

- débits de fuites : 7 litres/seconde/hectare.

### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

Les réseaux établis dans le périmètre des permis d'aménager et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 6 – zone 3AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

- aux voies de desserte interne aux opérations ;
- aux voies piétonnes et cyclables.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) 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 7 – zone 3AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 – zone 3AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE 9 – zone 3AU - Emprise au sol**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 – zone 3AU - Hauteur des constructions**

\* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 12,00 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## **ARTICLE 11 – zone 3AU - Aspect extérieur**

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront justifier leur intégration dans la conception de l'ensemble de la construction.

#### **ARTICLE 12 – zone 3AU - Stationnement**

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

#### **ARTICLE 13 – zone 3AU - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les prunus sont interdits dans un souci de protection des vergers.

\* Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50,00 mètres carrés de terrain.

\* 10 % de la superficie du terrain doit être réservé en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

\* Les plantations de végétaux doivent être conformes aux prescriptions édictées dans la palette végétale des orientations d'aménagements et de programmation.

### **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 15 – zone 3AU – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 16 – zone 3AU - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 4AUt**

**Extrait du rapport de présentation** « Il s'agit d'une zone à caractère naturel de la commune destinée à recevoir des activités économiques et industrielles.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, 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 de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 4AUt est un secteur à vocation d'activités tertiaires, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent dossier de P.L.U..

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 – zone 4AUt - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations à usage industriel et artisanal,
- les piscines,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur permanent de véhicules, matériel ou matériaux.

#### **ARTICLE 2– zone 4AUt - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions et installations à usage de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier et les services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et être urbanisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone 4AUt - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- \* Les accès nouveaux sur la route nationale 7 sont interdits.

#### **2 – Voirie**

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- \* Les voiries nouvelles devront avoir une partie roulante de 4,50 mètres minimum et le gabarit piétonnier devra satisfaire les règles ci-après.
- \* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :
  - afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
  - les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
    - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
    - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.
    - 3,00 mètres pour les voies mixtes piétons/cycles (type voie verte).
- \* Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.
- \* Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voiries devront respecter les prescriptions décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3.3. Orientations d'aménagement et de programmation du dossier de plan local d'urbanisme).

La zone 4AUt est concernée par la voie classée bruyante RN7. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 – zone 4AUt - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les bassins de rétentions devront être dimensionnés selon les règles suivantes :

- volume minimum : 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.
- débits de fuites : 7 litres/seconde/hectare.

### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

Les réseaux établis dans le périmètre des permis d'aménager et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 – zone 4AUt - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 6 – zone 4AUt - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- à 40,00 mètres de l'axe de la route nationale N7 en créant un front bâti, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans les pièces réglementaires du présent PLU.
- A plus de 20,00 mètres des autres emprises publiques.

### **ARTICLE 7 – zone 4AUt - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent s'implanter, à plus de 15,00 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE 8 – zone 4AUt - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 – zone 4AUt - Emprise au sol**

Non réglementé

### **ARTICLE 10 – zone 4AUt - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10,00 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **ARTICLE 11 – zone 4AUt - Aspect extérieur**

**En secteur 4AUt**, les façades des bâtiments seront toutes traitées avec soin et présenteront une volumétrie simple, accentuant l'horizontalité, par l'utilisation de corniches, bandeaux périphériques, dessin de façade longitudinal.

#### ***Matériaux, couleurs :***

Les concepteurs auront à cœur d'éviter une trop grande uniformité des matériaux tout en se limitant néanmoins à deux à trois matériaux différents (façades enduites, parement bois ou métal, parois vitrées). Une recherche d'horizontalité devra prévaloir dans le dessin des façades. Le registre architectural restera résolument commercial, le bardage métallique étant réservé aux façades non visibles depuis les voies.

Afin d'éviter la production d'un paysage confus, les couleurs dominantes seront des enduits ocre-beige pour les maçonneries, gris pour les bardages et naturel pour le bois. Les parois en verre seront transparentes.

Les enseignes pourront apporter des touches de couleur identitaires, mais cet apport devra rester très ponctuel.

#### ***Toitures :***

L'emploi de toitures-terrasses en façade de la RN 7 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.

### **Enseignes :**

Les enseignes seront incluses dans le volume bâti et pourront être positionnées en façade de la RN 7 et/ou en façade de la voie de desserte.

En dehors des façades du bâti, elles sont interdites hormis une enseigne sur pied à l'intérieur ou en limite de parcelle prenant la forme d'un totem limité à 10 mètres de haut.

### **Clôtures :**

. Il n'est pas souhaitable de clôturer les limites séparatives.

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

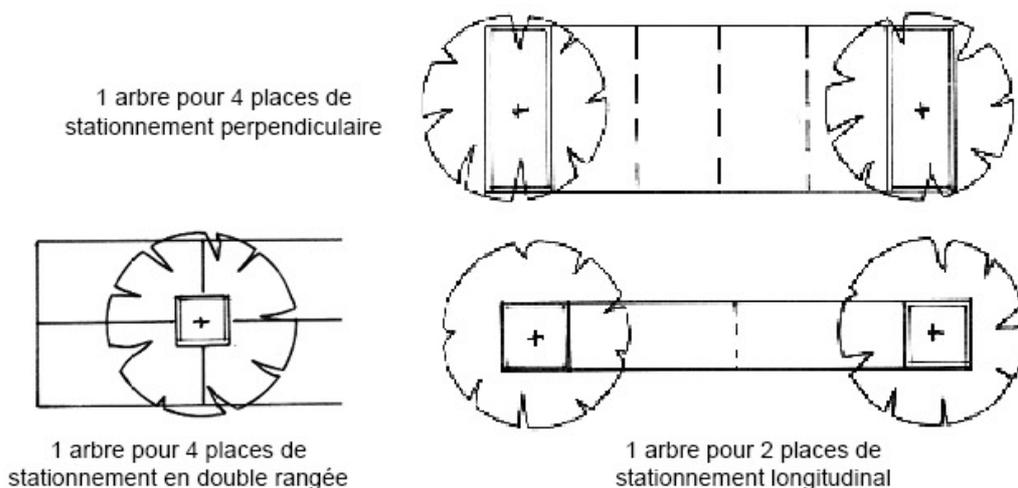
- soit d'un mur de 2,00 mètres de haut pour cacher les aires de dépôts enduit rappelant les teintes de la construction principale, doublé à l'extérieur d'une haie vive en mélange ou constituée de cyprès (sempervirens ou lambertiana...) en référence aux haies des champs.
- soit d'une clôture à barreaudage vertical de 1,20 mètres vert, doublé à l'extérieur d'une haie vive en mélange ou constituée de cyprès (sempervirens ou lambertiana...) en référence aux haies des champs.

### **Zones de stockage et aires de services des bâtiments :**

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

### **ARTICLE 12 – zone 4AUt - Stationnement**

A l'intérieur de la parcelle, les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de hautes tiges de même essence, disposés selon le croquis ci-contre. Ces aires de stationnement seront mutualisées en façade de la voie de desserte.



### **ARTICLE 13 – zone 4AUt - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

- \* Les prunus sont interdits dans un souci de protection des vergers.
- \* Les espaces non bâtis et notamment l'espace situé dans la marge de recul des 40,00 mètres, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.
- \* Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées.
- \* Les plantations d'essence locales et/ou acclimatées seront privilégiées et les plantations d'essences invasives excluent.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – zone 4AUt - Coefficient d'Occupation du Sol**

- \* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 15 – zone 4AUt - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16– zone 4AUt - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

# **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

**Extrait du rapport de présentation** : « Il s'agit de zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur **Ac** délimitant les secteurs de carrières,
- un secteur **Aj** à vocation de jardins,
- un secteur **Ap** à vocation agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère en vertu de l'application de l'article L. 123-1-5.III. 2° du code de l'urbanisme,
- un **STECAL** nommé **At**, à vocation touristique, culturelle et de loisirs sur le site du château Freycinet. Il est dédié à l'encadrement des évolutions du château, dont changement de destination et gestion du stationnement associé.
- Un secteur **As**, dédié au stationnement lié aux nouvelles destinations autorisées au sein du sous-secteur **At**

La zone A est concernée en partie par le périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage des Reys-de-Saulce. Elle est donc concernée par les règles spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2013318-0008 du 14.11.2013. portant déclaration d'utilité publique des ouvrages de prélèvements et de dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection (cf. Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

La zone agricole est partiellement concernée par le risque inondation lié au Rhône. Cette zone inondable est délimitée d'une part par l'emprise du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles inondations (P.E.R.I., approuvé le 22 juillet 1996 et valant P.P.R.I en vertu de la Loi du 2 février 1995). D'autre part, la zone inondable est délimitée par l'emprise de la carte des aléas inondations (DDT Drôme 2012). Ces emprises inondables sont repérées sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.), et font l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Dans le cas où la zone est couverte par les deux emprises, la règle la plus stricte s'applique.

La zone A est également concernée en partie par la zone inondable du Mouillon et celle constatée du lieu-dit Fraysse (informations communales concernant les études sur les affluents du Rhône). Elle est représentée sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.) par une trame bleue, et fait l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Des éléments du patrimoine végétal à protéger ont été identifiés au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme.

. Il s'agit d'un alignement d'arbres de hautes tiges qui se situe au lieu-dit Payonne et qui possède un effet brise-vent protégeant ainsi les vergers.

. Il s'agit également d'un secteur boisé situé route de Pouzin.

La zone A est concernée également par le périmètre d'application de contraintes liées à la présence du pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne (Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme). La zone A est aussi soumise aux zones de danger du pipeline, elle est donc concernée par les prescriptions de la DREAL Rhône-Alpes concernant les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Des zones humides ont été recensées au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont réglementés pour maintenir le fonctionnement de ces zones d'intérêt écologique.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE1 - Zone A - Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

**\* En zone A, Aj et Ap :**

- toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 ;
- les carrières et les gravières.

**\* En secteur Ac**, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2.

\* En secteur At (STECAL) toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2.

\* En secteur As toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2.

**\* En zone A située dans la zone inondable du P.E.R.I. (valant P.P.R.I.)**, représentée par une double hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol interdites sont mentionnées en annexe du P.L.U. (cf.

4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

**\* En zone A située dans la zone inondable de la carte des aléas inondations (D.D.T. Drôme 2012)**, représentée par une hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**\* En zone A située dans la zone inondable du Mouillon ou celle constatée du lieu-dit Fraysse** , représentée par une trame bleue au plan de zonage, toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**Les zones de francs-bords constituées par une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges sont inconstructibles.**

\* Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme zone humide à protéger au titre de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme sont interdits, tous les travaux, constructions ou installations affectants le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide – construction, installation, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau.

\* Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont proscrites.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, sont interdites.

## **ARTICLE 2 – zone A - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### **\* En zone A :**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration, etc.) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
  - qu'elles s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifié ;
  - et que l'emplacement de la construction minimise la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation<sup>1</sup> sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural<sup>2</sup>.

**\* En secteur Ac**, l'ouverture et l'extension de carrières et les installations classées qui y sont liées sous réserve d'un engagement préalable de réaménagement en fin ou au fur et à mesure de l'exploitation, selon les prescriptions définies par l'autorité compétente.

### **\* Dans le STECAL At :**

- Le changement de destination des constructions et installations existantes vers des activités de commerces liés à la restauration et d'équipements culturels à condition :
  - qu'elles s'implantent dans l'emprise des bâtiments existants ;
  - qu'elles ne concernent pas plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant
- Les extensions des bâtis à condition:
  - qu'elles s'implantent en continuité des constructions et installations existantes afin de former un ensemble cohérent avec l'ensemble du bâti et ce, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifié ;
  - qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés.
  - Qu'elles ne viennent pas dénaturer la qualité patrimoniale du bâti existant tout en autorisant des partis pris contemporains
  - Qu'elles s'inscrivent dans une destination de bâti évoquée à l'alinéa précédent, ou qu'elles répondent à des éléments techniques de fonctionnement du bâti ou d'accessibilité (ascenseur, bloc technique...)
- - Les espaces de stationnement nécessaires aux destinations autorisées dans le secteur

<sup>1</sup> La Surface Minimum d'Installation (S.M.I.), définie à l'article L.312-6 du code rural, est fixée dans chaque nature de culture par l'article 3 de l'arrêté préfectoral n°1965 du 20 mai 2005

<sup>2</sup> Article L. 311-1 du code rural : "Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...] Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...)"

**\* En secteur As :**

Seuls sont autorisés les espaces de stationnement sous réserve :

- D'être exclusivement liées aux destinations autorisées au sein du secteur At
- De ne nécessiter aucun déboisement sauf impossibilité technique dûment justifiée et soumise aux règles de l'article A13
- De garantir la perméabilité des sols

**\* En secteur Aj**, les constructions annexes liées aux jardins dans la limite maximale de 5m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**\* En secteur Aj et Ap**, les extensions des installations agricoles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

**\* En zone A située dans la zone inondable du P.E.R.I. (valant P.P.R.I.)**, représentée par une double hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières sont mentionnées en annexe du P.L.U. (cf. 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

**\* En zone A située dans la zone inondable de la carte des aléas inondations (D.D.T. Drôme 2012)**, représentée par une hachure rouge au plan de zonage, sont autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- la construction de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, autres que les bâtiments à usage d'habitation ou ceux destinés à l'élevage, et si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Dans ce cas, la cote du premier plancher utile, destiné à supporter des équipements, matériels, stocks, produits sensibles à l'eau qui ne peuvent pas être déplacés ou évacués, doit être positionnée au-dessus de la cote de référence égale à 85,20 mètres NGF ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**\* En zone A située dans la zone inondable du Mouillon ou celle constatée du lieu-dit Fraysse**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, les constructions, constructions annexes et installations sont autorisées à condition de créer les surfaces de plancher au-dessus de la cote fixée à Terrain Naturel + 0,50 mètres. La création de sous-sol est interdite. Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux de ruissellement.

**\* Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme zone humide à protéger au titre de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme** sont autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteintes à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone A - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- \* Tout nouvel accès sur la route nationale 7 doit être préalablement autorisé par le service gestionnaire de la voirie.

#### **2 – Voirie**

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- \* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :
  - afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
  - les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
    - 1,40 mètre de largeur pour les itinéraires piétons,
    - 1,50 mètre de largeur pour les bandes cyclables.
    - 3,00 mètres pour les voies mixtes piétons/cycles (type voie verte).

La zone A est concernée par les voies classées bruyantes A7 et RN7 ainsi que par la voie ferrée Vallée du Rhône n°970. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - Zone A - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

\* Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau potable, doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement doit avoir des caractéristiques adaptées et être alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- a) Les eaux usées doivent être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et selon la filière préconisée par le schéma directeur d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Les aménagements et constructions ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

\* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées peuvent être conduites dans les fossés prévus à cet effet ou infiltrées sur la parcelle.

### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

\* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 – Zone A - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 6 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres de l'axe de l'emprise publique.

\* Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes : De manière générale :

- 15,00 mètres de l'axe de la route départementale 204 et 204A hors agglomération ;
- 75,00 mètres de l'axe de la route nationale 7 au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- 100,00 mètres de l'axe de l'autoroute A7 au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

De manière particulière, des reculs différents sont introduits et figurent aux documents graphiques du présent document d'urbanisme.

\* Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 20,00 mètres des berges des cours d'eau et des canaux ;
- 100,00 mètres des berges du Rhône ;
- 12,00 mètres de la limite de propriété de la SNCF.

\* Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- aux installations nécessaires à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE 7 - Zone A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 4,00 mètres au moins des limites séparatives.

\* Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

## **ARTICLE 8 - Zone A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE 9 - Zone A - Emprise au sol**

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250,00 mètres carrés de surface de plancher.

### **ARTICLE 10 - zone A - Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser :

- 6,00 mètres en limites séparatives ;
- 8,00 mètres en situation éloignée des limites séparatives, portée à 10,00 mètres pour les constructions à usage agricole. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

\* En secteur At, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8,00 mètres. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

En secteur As : non règlementé

### **ARTICLE 11 - Zone A - Aspect extérieur**

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront justifier leur intégration dans la conception de l'ensemble de la construction.

\* En secteur At, les travaux liés aux changements de destination autorisés devront veiller au respect des formes architecturales caractéristiques du château de Freycinet. Des formes contemporaines pourront être proposées si elles participent à la mise en valeur globale du site (véranda, verrières,...).

### **ARTICLE 12 - zone A - Stationnement**

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

\* En secteur At et As :

Le stationnement (véhicule et livraison) lié aux destinations autorisées dans la zone At doit être assuré au sein du STECAL At et du secteur As, à raison d'une place minimum pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité (commerces liés à la restauration, équipements culturels).

Le secteur At doit assurer prioritairement le stationnement exigé pour les personnes à mobilité réduite et les espaces de livraison.

Dans le secteur As, tout espace de stationnement devra respecter la perméabilité du site et veiller

au maintien des plantations existantes. En cas d'impossibilité technique conduisant à un déboisement, celui-ci est soumis aux règles de l'article A13.

### **ARTICLE 13 - zone A - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

- \* La plantation de prunus est interdite dans un souci de protection des vergers.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- \* Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* Les haies brise-vent, identifiées au plan de zonage comme éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme, devront être maintenues et remplacées par des plants de la même espèce.
- \* Le secteur boisé situé route de Pouzin et identifié au plan de zonage comme élément à protéger au titre de l'article L 123-1-5. III. 2°, doit être protégé, maintenues ou remplacés en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.
- \* Les plantations d'essence locales et/ou acclimatées seront privilégiées et les plantations d'essences invasives excluent.

Dans le secteur As dédié au stationnement lié aux destinations autorisées au sein du STECAL At, le déboisement est interdit sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce cas, une replantation équivalente au nombre de sujet déboisés est attendu au sein du tènement foncier.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – zone A - Coefficient d'Occupation du Sol**

- \* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 15 - zone A - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 - zone A - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

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

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

**Extrait du rapport de présentation** : « Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Ne, secteur naturel à vocation d'activités productrices d'énergies alternatives,
- un secteur Nf, secteur du canal d'Amenée,
- un secteur Nna délimitant les parties de territoire affectées à la protection stricte des sites et des milieux naturels liés au cours du Rhône.

La zone naturelle est partiellement concernée par le risque inondation lié au Rhône. Cette zone inondable est délimitée d'une part par l'emprise du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles inondations (P.E.R.I., approuvé le 22 juillet 1996 et valant P.P.R.I en vertu de la Loi du 2 février 1995). D'autre part, la zone inondable est délimitée par l'emprise de la carte des aléas inondations (DDT Drôme 2012). Ces emprises inondables sont repérées sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.), et font l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Dans le cas où la zone est couverte par les deux emprises, la règle la plus stricte s'applique.

La zone N est également concernée en partie par la zone inondable du Mouillon et celle constatée du lieu-dit Fraysse (informations communales concernant les études sur les affluents du Rhône). Elle est représentée sur les documents graphiques du règlement (pièces 3.2. du P.L.U.) par une trame bleue, et fait l'objet, à ce titre de règles spécifiques aux articles suivants, pour prévenir et réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

La zone naturelle est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage du puits des Reys-de-Saulce. Le captage du puits des Reys de Saulce fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°2013318-0008 du 14.11.2013. portant déclaration d'utilité publique des ouvrages de prélèvements et de dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection (Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

La zone N est concernée également par le périmètre d'application de contraintes liées à la présence du pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne (Pièce 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme). La zone N est aussi soumise aux zones de danger du pipeline, elle est donc concernée par les prescriptions de la DREAL Rhône-Alpes concernant les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Des zones humides ont été recensées au titre de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont réglementés pour maintenir le fonctionnement de ces zones d'intérêt écologique.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique,
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.

Des règles spéciales sont introduites dans le rapport de présentation, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 – zone N - Occupations ou utilisations du sol interdites**

\* Sont interdits :

- les constructions sauf celles visées dans l'article 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules quel que soit leur nombre, de matériels ou de matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, en dehors de celles autorisées en article 2.

\* **En secteur Ne, Nf et Nna** toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2, sont interdites.

\* Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le périmètre de protection éloignée du captage du puits des Reys-de-Saulce, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2, sont interdites.

\* **En zone N située dans la zone inondable du P.E.R.I. (valant P.P.R.I.)**, représentée par une double hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol interdites sont mentionnées en annexe du P.L.U. (cf. 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

\* **En zone N située dans la zone inondable de la carte des aléas inondations (D.D.T. Drôme 2012)**, représentée par une hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol interdites sont celles interdites en zone rouge du P.E.R.I. mentionnées en annexe du P.L.U.. (cf. 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

\* **En zone N située dans la zone inondable du Mouillon ou celle constatée du lieu-dit Fraysse**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**Les zones de francs-bords constituées par une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges sont inconstructibles.**

\* Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme zone humide à protéger au titre de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme sont interdits, tous les travaux, constructions ou installations affectants le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide – construction, installation, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau.

\* Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie sont prosrites. Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, en raison des risques présentés par le pipeline d'hydrocarbures liquides Fos-sur-Mer / Villette-de-Vienne : la construction ou extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, sont interdites.

## **ARTICLE 2 – zone N - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

\* Peuvent être admises :

- les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qu'ils soient ou non des installations classées protection de l'environnement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

\* **En secteur Ne**, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'électricité solaire et hydraulique ainsi que les bâtiments techniques annexes rendus nécessaires à cette production et cette exploitation.

\* **En secteur Nf, sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, ou au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

\* **En secteur Nna**, sont admis les aménagements s'ils sont nécessaires à :

- l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.), en dehors de toutes constructions ou installations,
- aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel, sous réserve du respect des prescriptions du PERI (valant PPRI) (zone rouge – se reporter à la pièce 4.3. S.U.P. du dossier de plan local d'urbanisme),
- à l'entretien des espaces couverts par Natura 2000 à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels.
- l'entretien, l'exploitation, ou au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

\* Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le périmètre de protection éloignée du captage du puits des Reys-de-Saulce, l'extension des bâtiments existants nécessaires à une exploitation agricole et forestière ou à des équipements collectifs ou à des services publics est seule autorisée.

\* **En zone N située dans la zone inondable du P.E.R.I. (valant P.P.R.I.)**, représentée par une double hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières sont mentionnées en annexe du P.L.U. (cf. 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

\* **En zone N située dans la zone inondable de la carte des aléas inondations (D.D.T. Drôme 2012)**, représentée par une hachure rouge au plan de zonage, les occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières sont celles autorisées en zone rouge du P.E.R.I. mentionnées en annexe du P.L.U.. (cf. 4.3. Servitudes d'utilité publique du dossier de plan local d'urbanisme).

\* **En zone N située dans la zone inondable du Mouillon ou celle constatée du lieu-dit Fraysse**, représentée par une trame bleue au plan de zonage, les constructions, constructions annexes et installations sont autorisées à condition de créer les surfaces de plancher au-dessus de la cote fixée à Terrain Naturel + 0,50 mètres. La création de sous-sol est interdite. Dans ces secteurs, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux de ruissellement.

\* Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme zone humide à protéger au titre de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme sont autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteintes à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 – zone N - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

\* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

\* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

\* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## **2 – Voirie**

\* Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 4,00 mètres).

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

\* Les itinéraires de déplacements doux devront respecter les prescriptions suivantes :

- afin d'assurer la sécurité optimale des piétons et des cyclistes, deux espaces de circulation distincts et séparés des voiries doivent être prévus soit par une séparation physique (couloirs indépendants, différenciation des revêtements), soit par une séparation visuelle (pictogrammes, marquages de couleur) ;
- les espaces de circulation doivent respecter les dimensions suivantes :
  - 1,40 mètres de largeur pour les itinéraires piétons,
  - 1,50 mètres de largeur pour les bandes cyclables.
  - 3,00 mètres pour les voies mixtes piétons/cycles (type voie verte).

La zone N est concernée par les voies classées bruyantes A7 et RN7 ainsi que par la voie ferrée Vallée du Rhône n°970. Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.3 du présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 4 – zone N - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

\* Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage de l'eau, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement doit avoir des caractéristiques adaptées et être alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- a) Les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et selon la filière préconisée par le schéma directeur d'assainissement.
  
- b) L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Les aménagements et constructions ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

\* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées peuvent être conduites dans les fossés prévus à cet effet ou infiltrées sur la parcelle.

#### **4 – Réseaux câblés – Eclairage public**

\* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 5 – zone N - Caractéristiques des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 6 – zone N - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres de l'axe de l'emprise publique.

\* Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

De manière générale :

- 15,00 mètres de l'axe de la route départementale 204 et 204A hors agglomération ;
- 75,00 mètres de l'axe de la route nationale 7 au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- 100,00 mètres de l'axe de l'autoroute A7 au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

De manière particulière, des reculs différents sont introduits et figurent aux documents graphiques du présent document d'urbanisme.

\* Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 20,00 mètres des berges des cours d'eau et des canaux ;
- 100,00 mètres des berges du Rhône ;
- 12,00 mètres de la limite de propriété de la SNCF.

\* Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- aux installations nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **ARTICLE 7 – zone N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 4,00 mètres au moins des limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 – zone N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **ARTICLE 9 – zone N - Emprise au sol**

Non réglementé

#### **ARTICLE 10 – zone N - Hauteur des constructions**

\* La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 8,00 mètres.

\* **En secteur Ne**, la hauteur maximale des constructions nouvelles et des installations, comptée par rapport au terrain naturel et jusqu'au point le plus haut, est fixée à 3,50 mètres, hormis pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêts collectifs d'électricité qui peuvent avoir des hauteurs supérieures.

#### **ARTICLE 11 – zone N - Aspect extérieur**

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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront justifier leur intégration dans la conception de l'ensemble de la construction.

#### **ARTICLE 12 – zone N - Stationnement**

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 13 – zone N - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* La plantation de prunus est interdite dans un souci de protection des vergers.

\* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

\* Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

\* Les plantations d'essence locales et/ou acclimatées seront privilégiées et les plantations d'essences invasives exclues.

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – zone N - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE 15 – zone N – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 – zone N - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

# ANNEXES

## FICHE DREAL PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE



### PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE

#### 1) CONTEXTE

Les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation d'un réseau de conduites d'intérêt général destinées au transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et la région Rhône-Alpes (constitué des branches B1, B3, C2, B5 et ASY) ont été autorisés par décret du 8 mai 1967 et ont été déclarés d'utilité publique par décret du 29 février 1968.

Les zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de ces conduites ont été définies par décrets du 16 mai 1959 et du 29 février 1968 pris en application de l'article 11 de la loi de finances de 1958.

Pour connaître le tracé des ouvrages, les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existantes ou susceptibles d'être mises en place, il est nécessaire de prendre l'attache du transporteur :

**Société DU PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE**  
(Direction de l'Exploitation - 38200 VILLETTE DE VIENNE  
TEL. : 04.74.31.42.00)

#### 2) RISQUES

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par le transporteur visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents survenus sur des canalisations de transport montrent cependant que de tels ouvrages peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- » perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à des effets irréversibles, des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs limités à des zones situées de part et d'autre de la canalisation figurant respectivement dans les colonnes IRE PC, PEL PC et ELS PC du tableau ci-après. Le coût de cette protection est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation.
- » perte de confinement de la canalisation avec brèche de 70 mm de diamètre suite à une agression externe. Il s'agit du scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée et n'est pas susceptible d'être affectée de mouvements de terrain. Les conséquences de ce scénario s'étendraient jusqu'à plusieurs centaines de mètres de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ainsi que pour les premiers effets létaux, et les effets létaux significatifs. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes IRE, PEL et ELS du tableau ci-après.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture d'une telle conduite peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant, et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée. Les distances évoquées ci-dessus résultent d'une note de modélisation réalisée en février 2007 par le transporteur sur la base des seuils définis dans la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses. Elles sont susceptibles d'ajustement dans le cadre de la réalisation de la prochaine étude de sécurité, notamment au niveau des points singuliers localisés tels que les tronçons et installations aériens, les zones assujetties à mouvements de terrain, ...

### 3) DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires 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 (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. colonne IRE du tableau ci-après) : 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 (cf. colonne PEL ou PEL PC (\*) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ;

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS ou ELS PC (\*) du tableau ci-après) : 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.

Le tableau ci-après définit en fonction du tronçon concerné :

- » la zone correspondant aux effets irréversibles (IRE),
- » la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL),
- » la zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS),
- » la zone correspondant aux effets irréversibles après mise en place d'une protection complémentaire (\*) de la canalisation (IRE-PC),
- » la zone correspondant aux premiers effets létaux après mise en place d'une protection complémentaire (\*) de la canalisation (PEL-PC),
- » la zone correspondant aux effets létaux significatifs après mise en place d'une protection complémentaire (\*) de la canalisation (ELS-PC),

(\*) 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 les zones de dangers.

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

| Branche | Type d'environnement   | IRE<br>(Zone des dangers significatifs) | PEL<br>(Zone des dangers graves) | ELS<br>(Zone des dangers très graves) | IRE-PC<br>(Zone des dangers significatifs)<br>Après mise en place d'une protection complémentaire | PEL-PC<br>(Zone des dangers graves) | ELS-PC<br>(Zone des dangers très graves) |
|---------|--|---|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|--|
|         |  |   |                                  |                                       |   |                                     |  |
| B3      | Implantation en zone rurale<br>Cas général                               | 250                                     | 200                              | 165                                   | 55  | 45                                  | 40                                       |
|         | Implantation en zone rurale<br>Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 250                                     | 200                              | 165                                   | 75  | 45                                  | 40                                       |
|         | Implantation en zone urbaine   | 250                                     | 200                              | 165                                   | 60  | 45                                  | 40                                       |
| ASy     | Implantation en zone rurale<br>Cas général                               | 230                                     | 180                              | 145                                   | 45  | 40                                  | 35                                       |
|         | Implantation en zone rurale<br>Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 230                                     | 180                              | 145                                   | 55  | 40                                  | 35                                       |
|         | Implantation en zone urbaine   | 230                                     | 180                              | 145                                   | 45  | 40                                  | 35                                       |
| Cz/ B5  | Implantation en zone rurale<br>Cas général                               | 250                                     | 200                              | 160                                   | 50  | 40                                  | 40                                       |
|         | Implantation en zone rurale<br>Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 250                                     | 200                              | 160                                   | 65  | 40                                  | 40                                       |
|         | Implantation en zone urbaine   | 250                                     | 200                              | 160                                   | 50  | 40                                  | 40                                       |
| B1      | Implantation en zone rurale  | 320                                     | 250                              | 210                                   | 60  | 50                                  | 45                                       |
|         | Toutes zones   | 300                                     | 250                              | 210                                   | 85  | 50                                  | 45                                       |
|         | Implantation en zone urbaine   | 300                                     | 250                              | 210                                   | 75  | 50                                  | 45                                       |

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation  
 PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation  
 ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation  
 IRE-PC Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire  
 PEL-PC Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire  
 ELS-PC Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire

Nota : Les valeurs IRE-PC, PEL-PC, et ELS-PC peuvent être ramenées respectivement à 20m, 15 m et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

007-S2-4-40-0004  
05.05.2018