



Plan Local d'Urbanisme

MEYSSE
Ardèche

Prescription : 09/12/2015
Arrêt : 08/11/2016
Approbation : 26/06/2017



3. Règlement *(pièce écrite)*



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.09.128

Juin
2017

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ZONE UA	24
ZONE UB	29
ZONE UI	33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
ZONE AUif	39
ZONE AUo	42
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	47
ZONE A	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	53
ZONE N	54
TITRE VI - ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES	58
TITRE VI - DEFINITIONS	61

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

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

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UI, AUo, AUif, A, N, Np).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UB pour UB,
 - UI pour UI, UIa, UIc, UIr,
 - AUo pour AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5,
 - AUif pour AUif,
 - A pour A,
 - N pour N, Np.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : ~~Superficie minimale des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : ~~C.O.S.~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 1 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 2 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015.

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de MEYSSE.

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

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

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

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

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

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 1) Les zones urbaines dites " **zones U** " correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,

- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-3 du code de l'urbanisme.

6 – TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

7 – ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux arrêtés

- n°2011357- 0012 du 23/12/2011 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Ardèche – routes départementales

- n°2013072-0013 du 13 /03/2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Ardèche – voies SNCF.

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

Sur la commune de MEYSSE, ont été classées au titre des voies bruyantes : la RD86 ainsi que la voie ferrée.

8 – RISQUES INONDATION

La commune de MEYSSE est soumise aux risques d'inondation par le débordement du Lavezon, Mûres, Lavandières, Levaton, Liaud et le Rhône.

8-1 – PSS : Plan des Surfaces Submersibles

Les risques liés au Rhône ont fait l'objet d'un Plan des Surfaces Submersibles instauré par décret ministériel du 27/08/1981. Ce P.S.S. constitue une servitude d'utilité publique.

- **Servitude PM1 : Zones inondables du Rhône.**

Une partie du territoire communal est couvert par le Plan des Surfaces Submersibles du Rhône approuvé par décret du 8 janvier . Ce plan comprend 3 zones : de fort courant (zone A), de débit complémentaire (zone B) et de sécurité (zone C).

Une nouvelle doctrine (commune aux 11 départements traversés par le Rhône) approuvée par le Préfet coordonnateur de bassin a été diffusée à l'ensemble des préfets concernés le 26 octobre 2006.

Cette doctrine reprend notamment les principales dispositions de la circulaire du 30 avril 2002 relative à politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues qui rappelle notamment la nécessité de prendre en compte les risques de surverse et/ou de rupture des digues.

De plus, dans ses dispositions générales, cette doctrine prévoit en particulier une modulation des possibilités de construire en fonction des caractéristiques des espaces concernés (centres urbains, autres zones urbanisées, zones non urbanisées).

L'application de ladite doctrine reste donc subordonnée à la définition de façon concertée de ces différentes catégories d'espaces.

D'une manière générale, s'appliquent les dispositions suivantes :

1° dans toutes les zones inondables du Rhône :

- la création de sous-sols enterrés est interdite ;

2° dans les espaces situés à l'arrière des digues CNR :

- l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres

- au-delà des 100 m, le 1^{er} niveau habitable devra être positionné **au minimum 50 cm** au-dessus du niveau du terrain naturel afin d'éviter les désordres dus à la remontée des eaux de la nappe phréatique.

3° pour les espaces protégés par la digue CNR mais soumis à l'inondation par remontée de la crue par l'aval (zone B du P.S.S.) :

Deux cas sont à distinguer :

3.1. les espaces non urbanisés : quelle que soit la hauteur d'eau sur le terrain, ces espaces restent inconstructibles.

3.2. les espaces urbanisés : en fonction de la différence entre le niveau du terrain naturel et la cote de la crue de référence sont identifiées (fourniture d'un plan topographique obligatoire) :

- zone d'aléa fort (différence supérieure à 1 mètre) : inconstructible

- zone d'aléa modéré : (différence inférieure à 1 mètre) : constructible avec la réalisation du 1er plancher habitable au-dessus de la cote de référence.

La cote de référence à prendre en compte est celle du point de débordement à l'aval du barrage (PK 153, soit à 74,70 m NGF).

8-2 – Projet de PPRi

Dans le cadre de l'élaboration du PPRi, le service Risque de la DDT de l'Ardèche a transmis des données à la commune.

Ces connaissances actualisées des risques inondation sont prises en compte dans le PLU au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, de la manière suivante :

Les différents secteurs de risques issus de cette nouvelle cartographie sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions suivantes, **en plus** du règlement de chaque zone du P.L.U.

Pour les secteurs concernés à la fois par le PSS et par cette nouvelle cartographie du risque, les dispositions du règlement le plus contraignant s'appliquent.

Nota : Ces dispositions cesseront de s'appliquer dès l'approbation du PPRi dont le règlement s'imposera de fait en tant que servitude d'utilité publique.

Dans l'attente de l'approbation du PPRi, il sera donc fait application, au titre du règlement du PLU, des dispositions suivantes dans les zones à risque identifiées dans les documents graphiques et qui distinguent :

- zone R de contrainte forte,
- secteur Ra, bande de sécurité,
- zone B de contrainte modérée,
- zone V de ruissellement et remontée de la nappe.

Dispositions applicables, *en plus des règles spécifiques à chaque zone du PLU*, dans les zones à risques inondation issues de l'étude d'aléa et identifiées dans les documents graphique du PLU :



ZONE R (zone rouge)

CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone qui correspond :

- Aux secteurs soumis à un aléa fort (ou moyen pour les affluents), c'est-à-dire :
pour le Rhône : Les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 1,00 mètre
pour les affluents : les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 mètre et/ou des vitesses supérieures à 0,20 m/s (mètre/seconde)
- Aux secteurs soumis à un aléa faible mais constituant un champ d'expansion de crue à préserver. À savoir :
pour le Rhône : les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 mètre, mais situés en dehors des zones actuellement urbanisées.
pour les affluents : les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 mètre et des vitesses inférieures à 0,20 m/s (mètre/seconde) mais situés en-dehors des zones actuellement urbanisées.
- Aux secteurs soumis à risque d'inondation identifiés par analyse géomorphologique.

C'est une zone d'interdiction des constructions et les aménagements nouveaux.

ARTICLE R.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

R. 1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, autres que celles expressément mentionnées à l'article R.2, avec ou sans constructions.

R. 1.2. Sont interdites toutes interventions sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants **ayant pour effets :**

- de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- d'aggraver les risques et leurs effets,
- de réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- d'accroître la vulnérabilité (ex : la transformation totale ou partielle d'un bâtiment agricole en habitation).

R. 1.3. Sont interdites les reconstructions en cas de sinistre, si la destruction du bâtiment est due à une inondation.

ARTICLE R. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

R. 2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

Malgré les dispositions de l'article R. 1 (interdictions), sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **infrastructures** publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les **réseaux d'assainissement et de distribution** étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les **réseaux d'irrigation et de drainage**, les **captages d'eau potable** et les installations qui y sont liées.
- Les **installations, ouvrages et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- les **carrières ou gravières** autorisées au titre de la législation des installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques

- Les **aménagements de terrains** de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol (sans constructions).
- Les **remblais** strictement nécessaires à la construction et à son accès.
- Les **constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.**
- Les **terrasses** couvertes ou non à condition d'être et de rester ouvertes.
- Les **piscines** avec éventuellement local technique liées à une habitation existante, à condition que son emprise soit matérialisée afin d'être visible en cas de submersion
- Les **clôtures** perméables à l'eau uniquement constituées d'un grillage (possibilités de fondations enterrées)
- Les **citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition d'être lestées et ancrées au sol.
- Les **constructions à usage agricole** (à l'exception de toute habitation ou locaux d'élevage) dans les conditions suivantes :
 - o elles doivent être strictement liées et nécessaires à une exploitation existante,
 - o aucune implantation ne doit être possible sur la même exploitation en dehors de la zone inondable. (dans ce cas, l'implantation se fera de préférence dans la zone d'aléa faible)
- La **reconstruction après sinistre** lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation :
 - o le premier plancher habitable reconstruit sera réalisé au-dessus de la cote de référence. En cas d'impossibilité technique, un niveau habitable refuge (par logement) sera créé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaudières...) seront réalisées au-dessus de la cote de la crue de référence.
 - o le stockage des produits potentiellement polluants devra être réalisé au-dessus de la cote de référence
- Les **annexes liées à une habitation existante**, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m² et à raison d'une seule annexe par habitation, dans les conditions suivantes :
 - o qu'elles ne comportent aucune pièces de vie telles que : chambre, bureau, salon, séjour, salle à manger et cuisine à l'exception des cuisines d'été ouvertes.
 - o qu'elles soient implantées dans une zone où est définie une cote de crue de référence (secteurs modélisés)
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies ...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,

Dans les secteurs où la cote de référence est connue (modélisation hydraulique), est également admise l'occupation du sol suivante :

- Les **équipements publics** utiles au fonctionnement des services publics et ne recevant pas de public dans les conditions suivantes :
 - o qu'elles soient implantées dans une zone où est définie une cote de crue de référence (secteurs modélisés)
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie ...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.

R. 2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

Dans l'ensemble de la zone rouge, malgré les dispositions de l'article 1 (interdictions), sont autorisés :

- Les **travaux courants d'entretien** et de gestion des constructions et installations existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures...).
- Le **changement de destination** sous réserve qu'il ne conduise pas à une augmentation de la vulnérabilité (augmentation de la population exposée).
- Les **extensions limitées** des bâtiments existants pour une **mise aux normes** d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité.
- L'**extension** d'un bâtiment pour aménagement d'un **abri ouvert**, sans limitation de surface.
- L'**extension** des bâtiments à usage d'**habitation soit par surélévation** soit par augmentation de l'emprise au sol et dans les conditions suivantes :

- o l'extension sera au maximum de 20m² de surface de plancher et les planchers habitables seront implantés au minimum à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, à raison d'une seule extension par habitation. Pour les bâtiments ne créant pas de surface de plancher, l'emprise au sol sera au maximum de 30 m².
- o s'il n'existe pas, un niveau habitable refuge sera créé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur (la surface affectée au niveau refuge ne sera pas décomptée de la superficie autorisée).

Dans la partie étendue : les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,

- L'**extension** des bâtiments à usage **agricole** et d'**activités**, dans les conditions suivantes :
 - o l'extension devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante,
 - o dans la partie étendue, les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - o un niveau habitable refuge (s'il n'existe pas) accessible de l'intérieur et de l'extérieur sera créé pour les habitations et les bâtiments d'activités,
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- L'**aménagement** intérieur (y compris la rénovation et la réhabilitation) des bâtiments sous réserve qu'il n'entraîne pas une augmentation de la vulnérabilité.
 - o pour les niveaux situés en dessous de la cote de référence, la surface habitable aménagée créée devra être au maximum de 20 m²,
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - o un niveau habitable refuge (s'il n'existe pas) accessible de l'intérieur et de l'extérieur sera créé pour les habitations et les bâtiments d'activités,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au-dessus de la cote de référence.
- L'**extension des équipements publics ne recevant pas de public** et les **constructions nouvelles qui y sont liées** (station d'épuration, déchetterie, local technique...) dans les conditions suivantes :
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence
 - o en cas de construction de bureau, le plancher devra être implanté au-dessus de la cote de référence.

SECTEUR Ra (zone rouge)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone située à proximité immédiate des digues communales ou syndicales le long du Rhône ou de la digue sous concession de la Compagnie Nationale du Rhône, outre le risque d'inondation, elle est soumise à un sur-aléa lié au risque de rupture des digues. Elle s'étend sur une largeur de **100m** comptée à partir du pied de la digue du côté opposé au fleuve.

C'est une zone d'interdiction des constructions et les aménagements nouveaux.

Ra.1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ra. 1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles (autres que celles expressément mentionnées à l'article Ra.2), avec ou sans constructions.

Ra. 1.2. Sont interdites toutes interventions sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants ayant pour effets :

- **de faire obstacle à l'écoulement des eaux,**
- **d'aggraver les risques et leurs effets,**
- **de réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,**
- **d'accroître la vulnérabilité** (ex : la transformation totale ou partielle d'un bâtiment agricole en habitation).

Ra. 1.3. Sont interdites les reconstructions en cas de sinistre, si la destruction du bâtiment est due à une inondation.

Ra. 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ra. 2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES.

Malgré les dispositions de l'article Ra. 1 (interdictions), sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **infrastructures** publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les **équipements publics** utiles au fonctionnement des services publics et ne recevant pas de public dans les conditions suivantes :
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie ...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence
- Les **réseaux d'assainissement et de distribution** étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les **réseaux d'irrigation et de drainage, les captages d'eau potable** et les installations qui y sont liées.
- Les **installations, ouvrages et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les **aménagements de terrains** de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des **ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.**
- Les **clôtures** perméables à l'eau uniquement constituées d'un grillage (possibilités de fondations enterrées)
- Les **citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel** liées et nécessaires à une construction existante à condition d'être lestées et ancrées au sol.

- La **reconstruction après sinistre** lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation:

- le premier plancher habitable reconstruit sera réalisé au-dessus de la cote de référence. En cas d'impossibilité technique, un niveau habitable refuge (par logement) sera créé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
- les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques...) seront réalisées au-dessus de la cote de la crue de référence.
- le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence

- Les **annexes** liées à une habitation existante, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et à raison d'une seule annexe par habitation, dans les conditions suivantes :

- qu'elles ne comportent aucune pièces de vie telles que : chambre, bureau, salon, séjour, salle à manger et cuisine à l'exception des cuisines d'été ouvertes.
- que les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies ...) soient réalisées au-dessus de la cote de référence,

Ra. 2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

Dans l'ensemble de la zone Ra, malgré les dispositions de l'article Ra.1 (interdictions), sont autorisés :

- L'entretien et la mise aux normes des **réseaux** existants.
- Les travaux relatifs au maintien en l'état des **infrastructures publiques** existantes.
- Les **travaux courants d'entretien** et de gestion des constructions et installations existantes. Exemple : aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR
- **L'extension** d'un bâtiment pour aménagement d'un **abri ouvert**, sans limitation de surface.
- Les **extensions limitées** des bâtiments existants pour une **mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité**.
- **L'extension** des bâtiments à usage **d'habitation**:
 - l'extension sera au maximum de 20m² de surface de plancher et pour les bâtiments ne créant pas de surface de plancher, de 30 m² d'emprise au sol, à raison d'une seule extension par habitation.
 - s'il n'existe pas, un niveau habitable refuge sera créé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une issue de secours vers l'extérieur (la surface affectée au niveau refuge ne sera pas décomptée de la superficie autorisée).
 - dans la partie étendue, les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence ;
- **L'extension** des bâtiments à usage **d'activités**.
 - l'extension sera inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante,
 - s'il n'existe pas, un niveau habitable refuge sera créé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et disposant d'une issue de secours vers l'extérieur.

dans la partie étendue,

 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.

- **L'extension** des bâtiments à usage **agricole**.
 - o l'extension devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante, dans la partie étendue,
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- **L'aménagement** intérieur des bâtiments à usage d'**habitation**, d'**activités** à condition qu'il n'entraîne pas une augmentation de la vulnérabilité.
 - o les niveaux situés en dessous de la cote de référence ne seront pas aménagés en surface habitable,
 - o les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - o un niveau habitable refuge (s'il n'existe pas) accessible de l'intérieur et disposant d'une issue de secours vers l'extérieur sera créée pour les habitations et les bâtiments d'activités,
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- **Le changement de destination** des bâtiments existants s'il ne conduit pas à une augmentation de vulnérabilité (ex : entrepôt => habitation).
 - o les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - o le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence,

ZONE B (zone bleue)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone modérément exposée en zone urbanisée. Elle correspond à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m et à des vitesses inférieures à 0.20 m/s (mètre/seconde) situés à l'intérieur de zones actuellement urbanisées.

C'est une zone de contrainte modérée pour les constructions et les aménagements nouveaux. Sous réserves des dispositions suivantes, les constructions et aménagements sont autorisés.

B.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

B. 1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de **camping**.
- Les établissements de **gestion de crise**.
- La création d'**établissements recevant du public sensible avec hébergement**. (maison de retraite, hôpital...)
- La **reconstruction** en cas de sinistre, si ce dernier est dû à une inondation.
- Les **constructions enterrées** ou semi-enterrées.
- Les **remblais** non mentionnés à l'article B 2.1. Le remblaiement total d'une parcelle est donc interdit.

B. 1.2. Sont interdites toutes interventions sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants ayant pour effets :

- de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- d'aggraver les risques et leurs effets,
- de réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- d'accroître la vulnérabilité.

B. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

B.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

- Les **réseaux d'assainissement et de distribution** seront étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- les **équipements publics** nécessaires au fonctionnement des services publics et ne recevant pas du public
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- Les **aménagements de terrains** en plein air, de sport et de loisirs avec ou sans construction, dans les conditions suivantes :
 - les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,

- Les **remblais** à condition d'être strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leurs accès.
- Les **citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel** liées à une construction à condition d'être lestées et ancrées au sol
- Les **piscines** si elles sont liées à une habitation existante, à condition que son emprise soit matérialisée afin d'être visible en cas de submersion.
- Les **clôtures** perméables aux eaux de crue : murs pleins autorisés avec orifice de décharge en pied.
- Les **constructions à usage d'habitation** ainsi que les **aires de stationnement** qui y sont liées :
 - le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
- Les **annexes** aux habitations existantes :
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
- Les **constructions à usage d'activités et les établissements recevant du public** (non sensible) ainsi que les **aires de stationnement** et les **annexes** qui y sont liées:
 - le 1er plancher sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
- La **reconstruction en cas de sinistre autre que dû à une inondation**, des bâtiments à usage : d'habitation et d'activités :
 - le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence. En cas d'impossibilité technique, un niveau habitable refuge (par logement) sera créé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- La création d'**établissements recevant du public sensible sans hébergement**.(cantine, école, crèche...) ainsi que les **aires de stationnement** qui y sont liées :
 - le 1er plancher sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,

B.2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

- L'**extension** des bâtiments à usage d'**habitation**.
 - le plancher habitable de l'extension sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
- L'**extension** des bâtiments à usage d'**activité**.
 - le plancher de l'extension sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - les produits potentiellement polluants seront mis au-dessus de la cote de référence.

- L'**aménagement** (y compris la rénovation et la réhabilitation) des bâtiments à usage d'**habitation et d'activités**.
 - les planchers habitables seront réalisés au-dessus de la cote de référence,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au-dessus de la cote de référence,
 - Le **changement de destination** des bâtiments existants.
 - les planchers habitables seront réalisés au-dessus de la cote de référence,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au-dessus de la cote de référence,
- 

ZONE V (zone verte)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone de cuvette protégée par une digue sous concession de la CNR, ainsi que d'un secteur en dépression, en bordure du Lavezon. Ces zones sont soumises aux risques liés au ruissellement et à la remontée des nappes phréatiques.

C'est une zone de contrainte modérée pour les constructions et les aménagements nouveaux. Sous réserves des dispositions suivantes, les constructions et aménagements sont autorisés.

ARTICLE V. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

V. 1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements de **gestion de crise**.
- La création d'**établissements recevant du public sensible avec hébergement** (maison de retraite, hôpital...)
- Les **constructions enterrées** ou semi-enterrées.
- Les **remblais** non mentionnés à l'article V.2.1. Le remblaiement total d'une parcelle est donc interdit.

ARTICLE V. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

V. 2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

- Les **réseaux d'assainissement et de distribution** seront étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les **remblais** à condition d'être strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leurs accès.
- Les **aménagements de terrains** en plein air, de sport et de loisirs avec ou sans construction, dans les conditions suivantes :
 - le 1er plancher habitable sera réalisé au minimum à 0,50m au-dessus du terrain naturel,
 - les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées à 0,50m au-dessus du terrain naturel,
- Les **piscines** si elles sont liées à une habitation existante et leur local technique, dans les conditions suivantes : les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées à 0,50m au-dessus du terrain naturel.
- Les **clôtures** perméables aux eaux de crue : murs pleins autorisés avec orifices de décharge en pied.
- Les **équipements publics** nécessaires au fonctionnement des services publics et ne recevant pas du public
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées à 0,50m au-dessus du terrain naturel,
 - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé à 0,50m au-dessus du terrain naturel.
- Les **constructions à usage d'habitation** ainsi que les **aires de stationnement** qui y sont liées :
 - le 1er plancher habitable sera réalisé à 0,50m au-dessus du terrain naturel,
 - les installations techniques sensibles à l'eau (installation électrique, chaufferies...) seront réalisées à 0,50m au-dessus du terrain naturel,

- Les **constructions à usage d'activités et les établissements recevant du public** (non sensible) ainsi que les **aires de stationnement** et les **annexes** qui y sont liées, dans les conditions suivantes :

- le 1er plancher sera réalisé à 0,50m au-dessus du terrain naturel,
- les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées à 0,50m au-dessus du terrain naturel,

V. 2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

- L'**extension** des bâtiments existants, dans les conditions suivantes :

- si l'extension a pour objet de créer une pièce supplémentaire, le 1er plancher sera réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- si l'extension n'a pas pour objet de créer une pièce supplémentaire, il n'est pas imposé de rehaussement du plancher de l'extension.

- L'**aménagement** (y compris la rénovation et la réhabilitation) **dans le volume existant**, des bâtiments à usage d'habitation, d'activités et agricoles dans les conditions suivantes :

- le 1er plancher habitable sera réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,

- L'**extension** des bâtiments existants, dans les conditions suivantes :

- le 1er plancher habitable sera réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront réalisées au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

9 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

→ la zone de réflexe du PPI (Plan Particulier d'Intervention) du CNPE (Centre Nucléaire de Production d'Electricité) de Cruas-Meyssse :

Dans la zone de 2 km autour des réacteurs nucléaires, la maîtrise de l'urbanisation en zone réflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse vise à permettre une évolution du bâti existant sans remise en cause de la bonne mise en œuvre du PPI s'il était déclenché.

Deux principes ont guidé l'élaboration des critères :

- la maîtrise de la densification de population sans laquelle la mise en œuvre d'une évacuation pourrait s'avérer difficile,
- la limitation des populations dont l'évacuation pourrait s'avérer délicate parce qu'elles connaissent mal la conduite à tenir en cas d'alerte (notamment les personnes de passage) ou parce qu'elles présentent une moindre aptitude à s'évacuer elle-même (notamment les personnes âgées ou les jeunes enfants).

Dans les zones de dangers, dans tous les cas, prendre contact avec le gestionnaire avant tout projet.

Dispositions pratiques de maîtrise de l'urbanisation (MU) dans la zone de danger immédiat autour des INB

Les projets ne doivent pas entraver la bonne mise en œuvre des mesures qui peuvent être décidées par le préfet en cas d'accident : la mise à l'abri, l'évacuation et/ou la prise de comprimés d'iode. La MU dans la zone des dangers immédiats autour des installations nucléaires de base (INB) vise à limiter la densification significative de la population ou de l'installation d'établissements sensibles ou importants qui rendraient impossible la mise en œuvre du PPI. La nature des projets ne doit pas remettre en cause la mise à l'abri en cas d'accident nucléaire. En outre les projets ne doivent pas introduire dans cette zone des personnes vulnérables et des personnes non informées des risques et de la conduite à tenir en cas d'accident.

La Maîtrise de l'Urbanisation vise à :

- *S'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger des accidents à cinétique rapide peuvent se mettre rapidement à l'abri ;*
- *Limiter la densification de l'urbanisation afin de permettre l'évacuation des personnes par leurs propres moyens ;*
- *Limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention.*

Les dispositions pratiques de MU pour atteindre ces objectifs de protection des populations sont les suivantes :

- *les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels) ;*
- *les ERP ne doivent pas avoir une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes exception faite des ERP directement liés au site nucléaire dont la faisabilité sera évaluée au cas par cas ;*
- *les projets introduisant des personnes vulnérables (hospices, maisons de retraite, crèches, etc) sont à éviter ;*
- *les constructions à usage de bureaux ou artisanal sont dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous leurs occupants ;*
- *les accès et voiries permettent une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voie sans issue notamment) ;*
- *les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court ;*
- *les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liés à la fréquentation de ces aires sont à éviter ;*
- *les projets de plein air, les parcs de stationnement, les terrains de camping, de caravaning, les constructions légères sont à éviter ;*
- *les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter ;*
- *les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter ;*

En outre pour les lotissements, les pétitionnaires doivent démontrer que leur projet ne remet pas en cause l'évacuation rapide des populations du fait de la densification qu'ils apportent dans la zone des dangers immédiats.

10 – PROTECTION DU CAPTAGE

La commune de MEYSSE est concernée par un arrêté 2012-158-0002 modifiant préfectoral n° ARR-2002-161-35 qui interdit toute activité pouvant nuire au débit d'exploitation du captage et/ou altérer la qualité des eaux par la création d'une source de pollution. Le dernier rapport de l'hydrogéologue datant de septembre 2015 fera l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral.

Dans le périmètre rapproché sont interdits : les forages de puits à fins d'exploitation ou de rejets, l'exploitation de carrières, l'établissement de toute nouvelle construction superficielle et souterraine, les infiltrations d'eaux usées de toutes sortes, l'installation de canalisations, réservoirs, stockages ou dépôts d'hydrocarbures et de produits chimiques de toutes natures, y compris les cuves de fuel à usage privatif, les dépôts d'ordures, immondices, détritiques et toutes matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, les élevages dans le cadre d'une activité agricole (hors élevage chez particuliers), les pratiques agricoles intensives, maraîchage (hors jardins privés d'agrément), les épandages de fumiers, engrais organiques ou chimiques et de toute substance destinée à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures. Cette prescription est destinée aux activités agricoles professionnelles, le stockage de produits phytosanitaires, d'engrais, dans le cadre d'une activité agricole, les nouvelles constructions à usage d'habitation, la création et l'agrandissement de cimetière.

Par ailleurs, dans ce périmètre, le raccordement des habitations existantes aux réseaux d'assainissement est obligatoire. Les cuves à fioul existantes doivent être contrôlées et leur mise en conformité demandée (double enveloppe, ou cave de rétention visitable avec cuve suspendue). Les puits perdus seront rebouchés et les raccordements au réseau seront contrôlés.

Dans le périmètre éloigné, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être précédé d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151.23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides sont repérées sur les documents graphiques du règlement en application des articles L.151-23 et R151-43 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre :

- toute zone humide protégée à ce titre ne devra ni être comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaire à sa valorisation, sont admis.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et services.

La zone UA est en partie concernée par :

- le périmètre de la protection de l'église classée monument historique, dans lequel tous type de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- le périmètre de protection du captage
- des secteurs de risque d'inondation du projet de PPRi (risques liés au Lavezon et aux Mûres).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt, sauf celles citées à l'article UA 2,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux prévus à l'article UA 2
- Les dépôts de matériaux inertes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sauf celles citées à l'article UA 2
- Les carrières,
- Les éoliennes à caractère industriel supérieures à 12m.

2) Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3) Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

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

1. Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone sous condition de respecter l'article 11.
- Dans le périmètre éloigné de protection du captage, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

2. **Sont autorisées sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :**
 - L'aménagement des entrepôts existants.
 - Les dépôts de véhicules sous réserve qu'ils soient liés à une activité existante.
3. **Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.**

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

2. Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- pour les piscines ;
- lorsque l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Si l'implantation n'est réalisée que sur une seule limite : l'aspect continu du bâti doit être assuré par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80m. Cette hauteur devra être en harmonie avec les hauteurs des murs avoisinants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) pour les constructions à usage d'habitation.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,5 et 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement sauf impossibilité technique avérée et démontrée.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- Autres constructions : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Suivant la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE UB

Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant à la périphérie du centre et aux quartiers excentrés.

La zone UB est en partie concernée par :

- le périmètre de protection du captage
- des secteurs de risque d'inondation du projet de PPRi (risques liés du Lavandière, des Mûres).
- des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, sauf celles citées à l'article UB 2,
- Les carrières,
- Les éoliennes à caractère industriel supérieures à 12m.

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3. Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

2. Dans le périmètre éloigné de protection du captage, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

3. Dans les secteurs concernés au règlement graphique par des orientations d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

4. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail côté extérieur, sauf pour les constructions implantées à l'alignement.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

2. Voirie :

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

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

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour sans manœuvre.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 86 ;

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement pour les autres voies. Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 2 niveaux (R+1) ni 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m par rapport au niveau de la voie.
La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- Autres constructions : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE UI

Zone d'accueil à vocation d'activités économiques.

La zone Ui comprend plusieurs secteurs :

- secteur Ui_D : correspond à la zone de Drahy
- secteur Ui_C : correspond à la zone de Chevrières
- secteur Ui_R : correspond à la zone de Ruben

La zone UI est en partie concernée par des secteurs de risques :

- du Rhône : zone « C » dite de sécurité du Plan des Surfaces Submersibles
- du projet de PPRi (zone de ruissellement, remontée de nappe phréatique).
- lié à la zone réflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse.

La zone UI est concerné par :

- le périmètre de protection du captage
- des orientations d'aménagement et de programmation en Ui_C

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone UI, en dehors de secteur Ui_D, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir,
- Les éoliennes,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules,

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3. Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone UI, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

2. **Dans le périmètre éloigné de protection du captage**, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.
3. **Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.
4. **Dans les secteurs concernés par la zone reflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. L'espace ainsi dégagé doit être goudronné.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

Pour les zones d'activités ou d'habitat, les accès à la route départementale doivent être regroupés et une voie interne reprendra l'ensemble de la desserte des lots.

2. Voirie :

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

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

En outre pour le secteur Ui_c, afin de respecter l'étude Loi Barnier, la voie à créer devra comprendre des liaisons piétonnes de 2m de largeur.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante. Dans tous les cas, le rejet dans le réseau ne doit intervenir qu'après autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et des effluents à traiter.

3. Electricité – Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des retraits compris entre 0 et 5 m pourront être admis 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.

En outre dans le secteur Ui_c , afin de respecter l'étude Loi Barnier, les bâtiments devront être implantés :

- à 25 m de l'axe de la RD, et ce dans un souci de créer un alignement de façades,
- à 6 m au moins de la limite avec le domaine public pour les façades est et nord,
- à 10 m au moins de la limite avec le domaine public pour les façades sud.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative à condition que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies et en dehors des limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3 m.

En outre pour le secteur Ui_c , afin de respecter l'étude Loi Barnier, les bâtiments devront être implantés à 6 m au moins de la limite avec la propriété voisine.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Dans les secteurs **Ui_D**, **Ui_R**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Dans le secteur **Ui_C** afin de respecter l'étude Loi Barnier, la hauteur ne peut excéder 2 niveaux (R+1) ni 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

La surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. En limite de zone des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

En outre pour le secteur **Ui_C , afin de respecter l'étude Loi Barnier :**

- un espace vert de 7,5m de large minimum devra être réalisé pour séparer les séquences de 10 places de stationnement en continu,
- les parkings doivent être plantés d'arbres hautes tiges.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUif

Zone insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée après modification ou révision du PLU

La zone AUif est en partie concernée par le projet de PPRi (zone de ruissellement, remontée de nappe phréatique).

ARTICLE AUif 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article AUif 2.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

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

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUif 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUif 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUif 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces ouvrages pourront s'implanter entre 0 et 5 m de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE AUif 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUif 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUif 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUif 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

ARTICLE AUif 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUif 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUif 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUif 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUif 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

**ARTICLE AUif 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Suivant la réglementation en vigueur.

**ARTICLE AUif 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE AUo

**Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.
La zone AUo comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5.
La zone AUo5 est en partie concernée par le projet de PPRI**

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt,
- d'artisanat,
- hébergement hôtelier.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2,
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les carrières,
- Les éoliennes de plus de 12 m.

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUo 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1. Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
2. Sous réserve de :
 - s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone.
 - être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document 2b du PLU).

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
- Les constructions à usage de commerces dans la limite de 100 m² de surface de plancher,

- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
 - o les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail côté extérieur.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons.

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

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour sans manœuvre y compris pour les véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément aux principes des schémas de voirie prévus dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales générées par les espaces communs des opérations d'ensemble doivent également être gérées sur l'unité foncière support de l'opération.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE AUo 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUo 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUo 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE AUo 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 niveaux (R+2).

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE AUo 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE AUo 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- Autres constructions : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE AUo 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUo 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUo 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques :

- du projet de PPRi
- du Rhône : Plan des Surfaces Submersibles
- lié à la zone réflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse.
- le périmètre de protection du captage

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection du captage, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 10 du titre I du présent règlement.

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

1) Sont autorisées sous conditions, sauf dans les secteurs de risque d'inondation liés au Rhône, au Lavezon et aux Lavandières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité (30 mètres au maximum) du bâtiment principal.
Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition de ne pas être implanté au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet.
- Les installations techniques agricoles liées aux dispositifs d'irrigation.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m² et à condition d'une implantation dans les 20 m de l'habitation.

2. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

3. Dans les secteurs concernés par la zone reflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

4. Dans le périmètre éloigné de protection du captage, tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable si celui-ci est existant au droit du terrain.

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

A défaut de réseau public des dispositions techniques tel que captage, forage ou puit particulier sont autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Le long des Routes départementales, les constructions doivent être implantées à 15m au moins de l'axe.

Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas, le retrait pourra être compris entre 0 et 5 m.
- L'installation des clôtures même temporaire ne doit pas entraver la libre circulation des véhicules et engins agricoles.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée. Cette limite est de 8 mètres pour les habitations.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

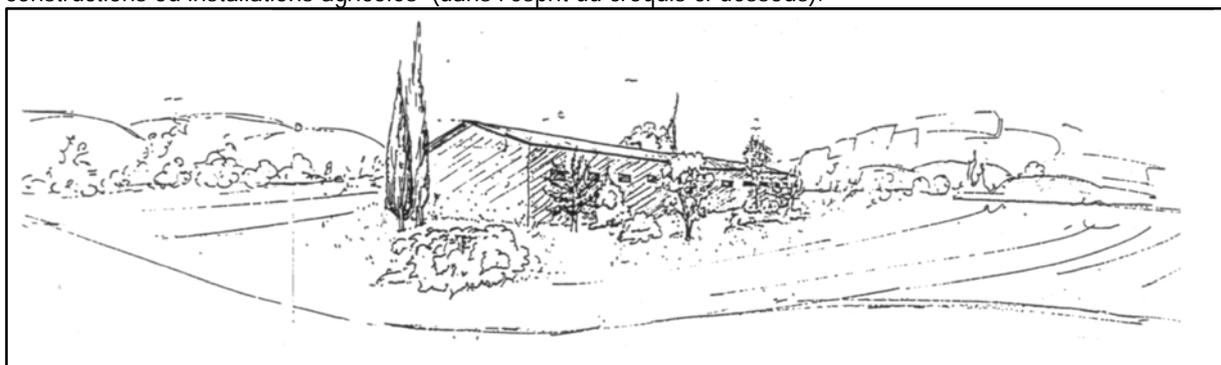
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...);

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Zone naturelle et forestière 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 un secteur particulier :

- N_P correspondant au hameau des Freydières,

Cette zone est en partie concernée par :

- les zones « B » dite complémentaire et « C » dite de sécurité du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône,
- du projet de PPRi,
- la zone réflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyssse.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 :

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone N, à l'exception des secteurs N_P; et sauf dans les secteurs de risque d'inondation liés au Rhône, au Lavezon, au Mures et aux Lavandières les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m² et à condition d'une implantation dans les 20 m de l'habitation.

2. Sont admis dans le secteur Np

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des habitations existantes limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

3. Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 8 du titre I du présent règlement.

4. Dans les secteurs concernés par la zone reflexe du PPI du CNPE de Cruas-Meyse, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.», un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable si celui-ci est existant au droit du terrain.

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

A défaut de réseau public des dispositions techniques tel que captage, forage ou puit particulier sont autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Le long des Routes départementales, les constructions doivent être implantées à 15m au moins de l'axe.

Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :

- Pour les aménagements ou extensions de constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas le retrait pourra être compris entre 0 et 5 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages de distribution d'électricité.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

TITRE VI - ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les constructions et clôtures 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration urbaine et naturelle du terrain :

- Les constructions implantées le long des voies de circulation, à l'alignement ou en retrait, devront contribuer au dessin de l'espace public. Elles devront être disposées perpendiculairement ou parallèlement à la voie qui les longe.
- Les clôtures le long des voies publiques sont à considérer comme la première façade de la maison. Le traitement sera en harmonie avec celui de la construction principale (enduits, couleurs, portail...).
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact sur le site ; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

1 – Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Antennes : aucune antenne ne peut être implantée sur les façades donnant sur la voie publique.

Les couleurs des enduits doivent correspondre à l'une de celles déposées au nuancier en Mairie.

2 - Toitures

La toiture est la cinquième façade de la construction. Elle sera soignée comme telle.

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Pour les constructions de conception traditionnelle, les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

En zone UA ; les tuiles noires sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

En zone Ui et UB, les tuiles noires et le bac acier sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 5 et 40%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Toitures des constructions à l'alignement : les toitures des constructions implantées à l'alignement de la voie publique ne peuvent pas présenter de débord supérieur à 1 m au-delà de l'alignement et elles doivent être munies de cheneaux.

En dehors de la zone UA, dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites, sauf pour les bâtiments qui en comportent déjà.

3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple, composées :
 - soit d'un mur bahut d'au plus 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourée en tôle, d'une lisse en bois ou doublé d'une haie vive. La couleur blanche n'est pas préconisée.
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.
 - dans les zones AUo, en limite des voies internes aux lotissements, les clôtures seront obligatoirement composées d'un muret crépis de 0,6m de haut surmonté d'un grille ou grillage.
- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades.
- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, loquettes France Télécom, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

EQUIPEMENTS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux conditions de pente ou d'aspect figurant au paragraphe sur les toitures.

TITRE VI - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes ou formations souterraines tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.