



**DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE**  
**COMMUNE DE ROCHEMAURE**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **4. RÉGLEMENT**

**Vu pour être annexé à la délibération n°  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.**

**en date du 12 juillet 2018**

**Le maire, Christian LECERF**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	9
Chapitre IV. Règlement applicable à la zone UB	16
Chapitre V. Règlement applicable à la zone UI	23
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>29</b>
Chapitre I. Règlement applicable à la zone 1AU	30
Chapitre II. Règlement applicable à la zone 1AUA	37
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>42</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A	43
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>49</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	50
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>57</b>
<b>PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE</b>	<b>58</b>

**TITRE I**  
**-**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rochemaure.

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

## **Article 3 : Droit de Prémption Urbain**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est institué par délibération du Conseil Municipal du 12/07/2018. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

## **Article 4 : Division du territoire en zones**

Le P.L.U. divise le territoire qu'il couvre en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles et forestières (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a, b...).

### **Les zones urbaines, dites zones "U"**

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Rochemaure distingue plusieurs zones urbaines :

- **La zone UA** : centre urbain historique à vocation commerciale et d'habitat  
Elle comporte deux secteurs:
  - **UAc** : correspondant au château
  - **UAv** : correspondant au village historique
- **La zone UB** : extension urbaine à vocation principale d'habitat  
Elle comporte un secteur :
  - **UBb** : correspondant à la cité du Barrage

- **La zone UI** : zone à vocation d'activités  
Elle comporte un secteur :
  - **Ulp** : correspondant au secteur du Prieuré

### **Les zones à urbaniser, dites zones "AU"**

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat ou d'activités, destinées à l'urbanisation future.

Le PLU de Rochemaure présente une plusieurs zones à urbaniser :

- **La zone 1AU** : zone d'urbanisation future ouverte, à destination principale d'habitat  
Elle comporte un secteur :
  - **1AU2** : correspondant à la zone "contre allée Nord"
- **La zone 1AUA** : zone d'urbanisation future ouverte, à destination principale d'activités.

### **La zone agricole, dite zone "A"**

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière), dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de ces richesses.

Cette zone agricole comprend un secteur:

- **Aj**, correspondant au secteur visuellement sensible de Joviac.

### **Les zones naturelles et forestières, dites zones "N"**

Il s'agit d'une zone, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Cette zone naturelle comporte un secteur:

- **Nl**, secteur de loisir.

Le plan comporte en outre :

- Des **emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U. comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le P.L.U. est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

- Des **éléments remarquables**. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par le PLU en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée par le PLU en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'un permis de démolir.

- Les **boisements**. Les principaux boisements sont identifiés aux documents graphiques du règlement.

Des dispositions particulières, telles des marges de reculs, sont imposées pour l'implantation des nouvelles constructions et installations.

- Le **PPRi** en vigueur.

- La carte d'aléa du **PPRmvt** en révision, porté à connaissance par l'Etat.

- Les **périmètres de protection des captages**.

## **Article 5 : Constructions non conformes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

## **Article 6 : Permis de démolir**

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

## **Article 7 : Clôtures**

L'édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l'Urbanisme.

## **Article 8 : Adaptation mineure du règlement**

En application du code de l'urbanisme, des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

## **Article 9 : Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Sa reconstruction est soumise à autorisation d'urbanisme.

## **Article 10 : Modalité d'application du règlement en cas de division de terrains**

L'intégralité des règles du présent P.L.U. est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent P.L.U. est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

## **Article 11 : risque mouvements de terrain**

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Le **plan de prévention des risques mouvements de terrain** (PPRmvt) approuvé en 2008 est en révision. La carte d'aléa réalisée dans le cadre de cette révision a été présentée en réunion avec la commune le 16 janvier 2017.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la carte d'aléa, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites. Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque : ne pas infiltrer les eaux usées ni les eaux pluviales, prévoir leur déversement dans le réseau pluvial s'il existe ou de les stocker sur la parcelle.

## **Article 12 : risque inondation**

Le **plan de prévention des risques inondation** (PPRi) a été approuvé en juillet 2017.

Le périmètre du PPRi est reporté sur le règlement graphique du PLU.

Le PPRi dans son intégralité (rapport de présentation, règlement, zonage) est annexé au présent PLU. Il constitue une servitude. Il convient de s'y reporter afin de connaître les occupations et utilisations du sol interdites et celles qui sont admises selon les zones.

## **Article 13 : voies bruyantes**

Dans les zones de bruit identifiées en annexe du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.

## **Article 14 : protection des vestiges archéologiques**

En application du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

## **Article 15 : accès et voirie**

Le permis de construire ou d'aménager sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, des conditions de visibilité, de leur configuration, de leur utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

## **Article 14 : protection des captages**

A l'intérieur des **périmètres de protection immédiate**, toutes les activités, installations et dépôts sont interdits, à l'exclusion des activités d'entretien, d'exploitation, de contrôle des ouvrages de captage et de leurs annexes.

A l'intérieur des **périmètres de protection rapprochée**, l'exploitation de carrières, les dépôts, les campings ou stationnement de caravanes, le rejet des eaux usées, les fosses ou puits perdus, les constructions sont interdites (à l'exception des constructions ayant pour objet l'exploitation des eaux).

A l'intérieur des **périmètres de protection éloignée**, la création de nouvelles activités est soumise à autorisation préfectorale.

**TITRE II**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

\*

\* \*

*Il s'agit du centre du village.*

*Cette zone comporte deux secteurs :*

- *un secteur UAv, correspondant au village historique*
- *un secteur UAc, correspondant au château.*

*Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé. Le PPRi peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.*

*Elle est également couverte par une carte d'aléas mouvements de terrain (PPRmvt en révision).*

⇒ *cf. article 11 des dispositions générales.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

## **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- Les entrepôts
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les activités artisanales non compatibles avec la destination principale de la zone
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers

En outre, dans les zones inondables du Rhône, la création de sous-sols enterrés est interdite.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites.

## **Article UA 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRi qui s'appliquent pour les secteurs concernés, sont admises sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition de ne pas dénaturer la topographie des lieux, de ne pas apporter de nuisance au voisinage, et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme qui devra les mentionner.
- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement.
- **Dans le secteur UAc**, les démolitions ne sont autorisées que si la structure des maçonneries existantes est maintenue.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport aux **lisières des boisements** représentés sur le plan de zonage.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites. Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque : ne pas infiltrer les eaux usées ni les eaux pluviales, prévoir leur déversement dans le réseau pluvial s'il existe ou de les stocker sur la parcelle.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

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

## **Article UA 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations nouvelles devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **Eaux pluviales**

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article UA 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, les constructions devront être implantées à l'alignement sur rue ou avec un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un alignement de fait constitué par les constructions voisines compris entre l'alignement et le recul imposé, la construction envisagée devra respecter le même recul.

**Dans le secteur UAv**, en cas de recul, la limite d'emprise publique devra être matérialisée par un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

Pour les annexes non contiguës, la distance sera réduite à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 1,5 m ( $H/2 \geq 1,5$  m).

## **Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article UA 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UA 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel (avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement) au point le plus bas.

**Dans la zone UA et le secteur UAc**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage (R+1+C).

**Dans le secteur UAv**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (R+2+C).  
La hauteur maximale des annexes non contiguës est fixée à 4 mètres au faîtage.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce qui concerne la réhabilitation du bâti ancien, il est conseillé de se référer au chapitre 2.5 du cahier de préconisations de la charte du Pays d'Art et d'Histoire, en annexe du PLU.

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

### **Menuiseries :**

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, contrevents...) de couleur blanche sont interdites.

**Dans les secteurs UAc et UAv**, les volets roulants sont interdits.

**Dans le reste de la zone UA**, les caissons extérieurs sont interdits.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal ou rondes vieilles, dans des teintes brunes, beiges ou rosées. Les tuiles plates sont interdites.

Les toitures doivent présenter une pente de 35% (20°) maximum.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes contiguës ou non.

Les terrasses en toiture (ou "tropéziennes") pourront être autorisées à condition de s'intégrer parfaitement dans l'ensemble bâti, et d'être couverte par la toiture.

### **Clôtures:**

En limite d'emprise publique, elles devront prendre la forme d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel). Elles pourront être surmontées d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive.

Les portails (menuiserie, piliers) devront être de forme simple. La couleur blanche est interdite.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme :

- d'un mur plein.

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

Dans les secteurs soumis au risque inondation compris dans le périmètre du PPRi, les clôtures devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue (murs pleins autorisés avec orifice de décharge en pied).

### **Devantures commerciales**

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les volumes en avancée sont à éviter : la devanture devra prendre place dans le plan de la façade.

La devanture ne doit pas « déborder » sur les étages, afin de préserver la lecture des différents niveaux.

En cas de création d'un commerce par changement d'usage, les ouvertures existantes seront utilisées de préférence afin de respecter le rythme des percements de l'ensemble de la façade.

Une tonalité dominante sera choisie pour l'ensemble de la devanture. Il sera demandé d'éviter la multiplication des couleurs et des enseignes de formes variées.

### **Divers**

Les coffrets de branchements, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les climatiseurs, ou pompe à chaleur, ne devront pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés et intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

### **Bâtiments repérés et protégés au titre de la loi Paysage (article L 151-19 du code de l'urbanisme)**

Les bâtiments devront être restaurés dans des conditions architecturales et techniques permettant leur entretien, restauration et mise en valeur patrimoniales.

A l'occasion de restaurations, ravalement, travaux...le plus grand soin sera apporté :

- au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine
- aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments caractéristiques exprimant leur typologie architecturale (épiderme, décors et modénatures, menuiseries, serrureries, éléments de couronnement tels que corniche et gènoises) ne pourront être altérés et déposés et devront être entretenus.

## **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

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

### **Hors secteurs UAc et UAv, les besoins minimum sont fixés comme suit :**

- constructions à usage d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes par logement.
- hôtel - restaurant : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- artisanat : adapté au besoin de l'établissement
- équipements : adapté au besoin de l'équipement. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

En cas de **transformation du garage en pièce habitable**, il sera demandé au pétitionnaire de déterminer, lors du dépôt de l'autorisation, une place de stationnement sur le terrain, ceci afin d'éviter tout stationnement en-dehors de l'unité foncière (trottoir, voirie...).

Il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

## Chapitre IV. Règlement applicable à la zone UB

\*

\* \*

*Zone à vocation principale d'habitat résidentiel.*

*Elle comporte un secteur UBb, qui correspond à la cité du Barrage.*

*Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé. Le PPRi peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.*

*Elle est également couverte par une **carte d'aléas mouvements de terrain** (PPRmvt en révision).*

⇒ *cf. article 11 des dispositions générales.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Enfin, L'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5** est située en zone **UB**.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- Les entrepôts
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les activités artisanales non compatibles avec la destination principale de la zone
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers

En outre, dans les zones inondables du Rhône, la création de sous-sols enterrés est interdite.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites.

## **Article UB 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRi qui s'appliquent pour les secteurs concernés, sont admises sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition de ne pas dénaturer la topographie des lieux, de ne pas apporter de nuisance au voisinage, et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme qui devra les mentionner.
- Les aires de stationnement et aires destinées à l'accueil de camping-cars, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la **berge des ruisseaux**.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport aux **lisières des boisements** représentés sur le plan de zonage.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites. Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque : ne pas infiltrer les eaux usées ni les eaux pluviales, prévoir leur déversement dans le réseau pluvial s'il existe ou de les stocker sur la parcelle.

L'aménagement du secteur du Champ de Tir devra en outre respecter l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5**.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Les nouveaux accès directs sur la RD86 sont interdits.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte

contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées. En cas d'impossibilité, la voirie en impasse devra comprendre une aire de retournement.

## **Article UB 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations nouvelles devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect de la carte de zonage d'assainissement annexée du PLU, et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

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

Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, l'infiltration des eaux usées est interdite.

### **Eaux pluviales**

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Elles doivent être déversées dans le réseau pluvial s'il existe ou stockées sur la parcelle.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article UB 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un alignement de fait constitué par les constructions voisines compris entre l'alignement et le recul imposé, la construction envisagée devra respecter le même recul.

A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Dans le secteur **UBb**, la construction sera obligatoirement implantée sur une limite séparative.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

Pour les annexes non contiguës, la distance sera réduite à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 1,5 m ( $H/2 \geq 1,5$  m).

## **Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article UB 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UB 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel (avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement) au point le plus bas.

Dans la zone **UB**, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage (R+1+C).

Dans le secteur **UBb**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage (R+C).

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce qui concerne la réhabilitation du bâti ancien, il est conseillé de se référer au chapitre 2.5 du cahier de préconisations de la charte du Pays d'Art et d'Histoire, en annexe du PLU.

Hormis dans le secteur **UBb**, les constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants sont autorisées dans la zone.

A l'exception de ces constructions contemporaines, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Toitures:**

Les toitures en pente doivent présenter une pente de 35% (20°) maximum.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes contiguës ou non.

Dans le secteur **UBb**, les toitures plates sont interdites.

### **Clôtures:**

Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

En limite d'emprise publique, elles pourront prendre la forme :

- d'un grillage doublée d'une haie vive.
- d'un mur-bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme :

- d'un mur-bahut de ,080 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive.
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

Dans les secteurs soumis au risque inondation compris dans le périmètre du PPRi, les clôtures devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue (murs pleins autorisés avec orifice de décharge en pied).

### **Divers**

Les coffrets de branchements, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les climatiseurs, ou pompe à chaleur, ne devront pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés et intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

### **Bâtiments repérés et protégés au titre de la loi Paysage (article L 151-19 du code de l'urbanisme)**

Les bâtiments devront être restaurés dans des conditions architecturales et techniques permettant leur entretien, restauration et mise en valeur patrimoniales.

A l'occasion de restaurations, ravalement, travaux...le plus grand soin sera apporté :

- au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine
- aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments caractéristiques exprimant leur typologie architecturale (épiderme, décors et modénatures, menuiseries, serrureries, éléments de couronnement tels que corniche et génoises) ne pourront être altérés et déposés et devront être entretenus.

## **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

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

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usage d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

Pour les opérations de plus de 2 logements, il sera prévu des places de stationnement pour les visiteurs, à raison d'une place pour deux logements.

Dans les opérations d'ensemble, il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- hôtel - restaurant : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher

- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente

- bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.

- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

Pour les constructions à usage d'activités (pour bureaux, artisanat, industrie) : Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

## **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

Tout arbre abattu sera remplacé.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

## Chapitre V. Règlement applicable à la zone UI

\*  
\*      \*

*Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.  
Elle comporte un **secteur UIp** : à vocation d'activités au Prieuré.*

*Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé. Le PPRI peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.*

*Elle est également couverte par une **carte d'aléas mouvements de terrain** (PPRmvt en révision).*

⇒ cf. article 11 des dispositions générales.

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Cette zone est également concernée par les **périmètres de protection rapprochée de captage** pour la source du Prieuré et de celle de Fournier.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UI 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation
- Les hôtels
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les équipements collectifs
- Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeu et de sport

En outre, dans les zones inondables du Rhône, la création de sous-sols enterrés est interdite.

## **Article UI 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRi qui s'appliquent pour les secteurs concernés, sont admises sous conditions :

- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement.
- Les dépôts de matériaux, à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone.

Dans le secteur **Ulp** :

- Les constructions à usage industriel, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la **berge des ruisseaux**.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport aux **lisières des boisements** représentés sur le plan de zonage.

Dans les secteurs concernés par des **périmètres de protection des captages**, les occupations et utilisations du sol pourront être limitées selon les déclarations d'utilité publique.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites. Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque : ne pas infiltrer les eaux usées ni les eaux pluviales, prévoir leur déversement dans le réseau pluvial s'il existe ou de les stocker sur la parcelle.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

Les accès directs sont interdits sur la RD 86.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental

d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds.

## **Article UI 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Eaux pluviales**

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

L'évacuation des eaux de ruissellement (voirie, parking et aire de stockage) doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article UI 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UI 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres.

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

A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

## **Article UI 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 3 mètres au minimum.

## **Article UI 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 5 mètres.

## **Article UI 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UI 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas. Les constructions ne pourront excéder 8 mètres, ouvrages techniques non compris.

## **Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints. Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage ou d'une grille de couleur verte. Il pourra être doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les coffrets de branchements, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les climatiseurs, ou pompe à chaleur, ne devront pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés et intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## **Article UI 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UI 13 - Espaces libres et plantations**

30% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Tout arbre abattu est remplacé.

Des écrans de plantation à feuillage persistant d'essences locales seront plantés autour des dépôts.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

**TITRE III**

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
À URBANISER**

# Chapitre I. Règlement applicable à la zone 1AU

\*

\* \*

*La zone 1AU est une zone peu ou non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Elle comporte un secteur 1AU2, pour lequel des règles différentes de hauteurs des constructions s'appliquent.*

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 et 4 sont situées en zone 1AU.**

**L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est située en zone 1AU2.**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- Les carrières
- Les entrepôts commerciaux
- Les habitations légères de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

### **Article 1AU 2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

- les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes
- les constructions hôtelières
- les constructions commerciales
- les équipements collectifs
- les bureaux et services

- les constructions artisanales, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt collectif
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles devront en outre respecter les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) n°1, n°2 et n°4.

Dans le **secteur de Chauvière (OAP n°4)**, l'urbanisation devra respecter le phasage prévu sur le plan de zonage du règlement. L'opération d'aménagement d'ensemble s'entend sur chacun des secteurs 1 et 2.

Par ailleurs, toute construction ou installation devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la **berge des ruisseaux**.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport aux **lisières des boisements** représentés sur le plan de zonage.

Toute opération devra comprendre un minimum de **25% de logements sociaux**.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 3 – Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

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

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées. En cas d'impossibilité, la voirie en impasse devra comprendre une aire de retournement.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **Eaux pluviales**

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

Pour les annexes non contiguës, la distance sera réduite à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 1,5 m ( $H/2 \geq 1,5$  m).

## **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 1AU 10 - Hauteur maximale**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas.

### **Dans la zone 1AU :**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage (R+1+C).

### **Dans le secteur 1AU2 :**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit (R+2+C).

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

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

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Toitures:**

Les toitures en pente doivent présenter une pente de 35% (20°) maximum.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes.

### **Clôtures:**

Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

En limite d'emprise publique, elles pourront prendre la forme :

- d'un grillage doublée d'une haie vive.
- d'un mur-bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme :

- d'un mur-bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive.
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

### **Divers**

Les coffrets de branchements, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les climatiseurs, ou pompe à chaleur, ne devront pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés et intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.

Pour les opérations de plus de 2 logements, il sera prévu des places de stationnement pour les visiteurs, à raison d'une place pour deux logements.

Dans les opérations d'ensemble, il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- hôtel - restaurant : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher

- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente

- bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher

- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

Pour les constructions à usage d'activités (pour bureaux, artisanat, industrie) : Il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

## Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Les jardins et espaces extérieurs des constructions devront par préférence ne pas être situés au nord.

Les espaces verts et aires de stationnement pourront être implantées dans la bande d'inconstructibilité de la RD86.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

Tout arbre abattu sera remplacé.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

## Chapitre II. Règlement applicable à la zone 1AUA

\*

\* \*

*La zone 1AUA est une zone peu ou non équipée, à destination principale d'activités.  
La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

***L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 est située en zone 1AUA.***

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUA 1 - Occupations et utilisations du Sol interdites**

- Les constructions à usage d'habitation
- Les hôtels
- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- les constructions à vocation artisanale
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les équipements collectifs
- Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeu et de sport

#### **Article 1AUA 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

**Les occupations du sol décrites ci-après peuvent être autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**

**Les opérations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.**

**Sont autorisés à ces conditions :**

- les commerces
- les bureaux et services
- Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt collectif
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

**Enfin, le long de la RD86, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.**

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUA 3 -Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'une aire de retournement.

Aucun accès direct nouveau ne sera autorisé sur la RD86.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

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

## **Article 1AUA 4 - Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **Eaux pluviales**

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article 1AUA 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article 1AUA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, les constructions devront être implantées entre l'alignement et un recul maximum de 3 mètres.

## **Article 1AUA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 3 mètres au minimum.

## **Article 1AUaA 8 - Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 5 mètres.

## **Article 1AUA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 1AUA 10 - Hauteur maximale**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel (avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement) au point le plus bas.

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage (R+C).

## **Article 1AUA 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Toitures:**

Les toitures doivent présenter une pente de 35% (20°) maximum.

### **Clôtures:**

Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Elles pourront prendre la forme :

- d'un mur-bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive.
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

## **Divers**

Les coffrets de branchements, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les climatiseurs, ou pompe à chaleur, ne devront pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés et intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## **Article 1AUA 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article 1AUA 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Les espaces verts et aires de stationnement pourront être implantées dans la bande d'inconstructibilité de la RD86.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

**TITRE IV**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

# Chapitre I - Règlement applicable à la zone A

\*  
\*      \*

*Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé. Le PPRi peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.*

*Elle est également couverte par une **carte d'aléas mouvements de terrain** (PPRmvt en révision).*

⇒ *cf. article 11 des dispositions générales.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Elle comporte un **secteur Aj**, dans le secteur de Joviac.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En outre, dans les zones inondables du Rhône, la création de sous-sols enterrés est interdite.

Dans le secteur **Aj**, toutes constructions ou installations sont interdites.

### **Article A 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRi qui s'appliquent pour les secteurs concernés, sont admises sous conditions :

**Dans toute la zone, à l'exclusion du secteur Aj :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les nouveaux bâtiments devront se situer au maximum à 50 mètres des bâtiments existants, sauf incompatibilité ou impossibilité technique.

- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone :

- l'aménagement des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur extension limitée à 20% et à 200 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher.

- les annexes non contiguës, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale et sans création de logement.

- les annexes contiguës, dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise, et sans création de logement.

- les piscines, celles-ci seront implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ou à la réalisation d'équipements publics.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la **berge des ruisseaux**.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport aux **lisières des boisements** représentés sur le plan de zonage.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites. Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque : ne pas infiltrer les eaux usées ni les eaux pluviales, prévoir leur déversement dans le réseau pluvial s'il existe ou de les stocker sur la parcelle.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

## **Article A 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement ou installation devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur. En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, l'infiltration des eaux usées est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Elles doivent être déversées dans le réseau pluvial s'il existe ou stockées sur la parcelle.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article A 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la distance de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres ( $L=H \geq 3m$ ).

## **Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes non contiguës devront être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.

## **Article A 9 - emprise au sol**

L'extension des constructions d'habitation est limitée à 20% et à 200 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

La création d'annexes non contiguës est autorisée dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise.

La création d'annexes contiguës est autorisée dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise.

## **Article A 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas.  
Les constructions d'habitation ne pourront excéder 8 mètres au faîtage.  
Les annexes ne pourront excéder 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisées. Toutefois les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des installations peuvent dépasser cette hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

## **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. Bâtiments d'activités agricoles**

L'emploi de matériaux brut est recommandé (pierres, bois naturel non vernis...). Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les façades doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de 2 m de hauteur maximum.

### **2. Habitations**

#### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

#### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin.

#### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **Clôtures:**

En cas de clôtures, celles-ci devront prendre la forme d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel. Hormis les clôtures en pierres, les murs pleins maçonnés sont interdits.

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

Les haies vives d'essences locales et variées seront plantées en limite d'unité foncière.

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

**TITRE V**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

# Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

\*  
\*      \*

*La zone N est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.*

*Elle comporte un secteur NI, à vocation d'activités de loisir et d'hébergement touristique.*

*Cette zone est en partie couverte par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé. Le PPRi peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent au règlement du PLU.*

*Elle est également couverte par une carte d'aléas mouvements de terrain (PPRmvt en révision).*

⇒ *cf. article 11 des dispositions générales.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **Article N2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRi qui s'appliquent pour les secteurs concernés, sont admises sous conditions :

#### **Dans toute la zone :**

Les constructions ou installations d'intérêt général 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.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la **berge des ruisseaux**.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport aux **lisières des boisements** représentés sur le plan de zonage.

Dans toutes les zones impactées par l'aléa fort et moyen de la **carte d'aléa mouvements de terrain**, toute nouvelle construction et modification substantielle du bâti sont interdites. Dans les secteurs soumis à un aléa faible des zones bâties, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque : ne pas infiltrer les eaux usées ni les eaux pluviales, prévoir leur déversement dans le réseau pluvial s'il existe ou de les stocker sur la parcelle.

**Sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :**

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

**Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, sous réserve de la réglementation du PPRmvt :**

- l'aménagement des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur extension limitée à 20% et à 200 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher et/ou d'emprise.
- les annexes non contiguës, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale et sans création de logement.
- les annexes contiguës, dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise, et sans création de logement.
- les piscines, celles-ci seront implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.
- la reconstruction à l'identique
- l'aménagement d'une construction existante ne doit pas conduire à la suppression d'une place de stationnement existante.

**Dans le secteur NI, à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :**

- l'aménagement des constructions existantes et leur extension de 20% maximum de la surface initiale de la construction.
- les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport à condition qu'elles ne créent pas de surfaces imperméabilisées.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les résidences mobiles
- Les piscines

**Dans le domaine public concédé de la C.N.R., sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 – Accès et voiries**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'accès sur la voie publique doit être aménagé en prenant en compte les problèmes de visibilité et de recul.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés 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.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de collecte d'ordures ménagères et de collecte sélective.

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

### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **Eaux pluviales**

Les rejets d'eau pluviales à la sortie de l'unité foncière doivent être minimisés au moyen de dispositifs conformes à la réglementation : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées,...

Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

### **Réseaux secs**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées enterrés, sauf impossibilité technique. A défaut, elles seront autorisées en façade, mais la traversée de la chaussée sera interdite en aérien.

## **Article N5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des constructions d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

L'extension de constructions existantes implantées entre l'alignement sur voie et le recul imposé sera autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à diminuer la distance entre la construction existante et la voie.

A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la distance de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres ( $L=H \geq 3\text{m}$ ).

Pour les annexes non contiguës, la distance sera réduite à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 1,5 m ( $H/2 \geq 1,5\text{ m}$ ).

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes non contiguës devront être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.

## **Article N9 - Emprise au sol**

L'extension des constructions d'habitation est limitée à 20% et à 200 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

La création d'annexes non contiguës est autorisée dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise.

La création d'annexes contiguës est autorisée dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise.

## **Article N10 - Hauteur maximum**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas.

**Hors secteur NI**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage (R+1+C).

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

**Dans le secteur NI**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage (R+C).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

## **Article N11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Facades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

L'emploi de matériaux brut est autorisé (pierres, bois naturel non vernis...).

### **Toitures:**

**À l'exception du secteur NI**, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles, excepté pour les équipements collectifs qui doivent pouvoir se distinguer de l'ensemble du tissu bâti.

Les toitures en pente doivent présenter une pente de 35% (20°) maximum.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes contiguës ou non.

### **Clôtures:**

#### **À l'exception du secteur NI :**

Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

En limite d'emprise publique, elles pourront prendre la forme :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme :

- d'un mur-bahut de 0,80 m de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive.
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

#### **Dans le secteur NI :**

Elles devront prendre la forme soit d'une haie vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Néanmoins, les murs de pierres existants devront être préservés et restaurés.

Dans les secteurs soumis au risque inondation compris dans le périmètre du PPRi, les clôtures devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue (murs pleins autorisés avec orifice de décharge en pied).

### **Divers**

Les coffrets de branchements, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Les climatiseurs, ou pompe à chaleur, ne devront pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être dissimulés et intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

## **Article N12 - Stationnement**

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

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

**Dans le secteur NI**, il sera également prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article N13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

30% minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées (voir la palette végétale préconisée en annexe du règlement).

Les fossés existants doivent être préservés et leur busage proscrit. La suppression d'un fossé et son busage ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée (enjeu de sécurité ou d'accès).

### **Dans le secteur NI :**

Des haies vives seront plantées en limite d'unité foncière.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement et végétalisées.

## GLOSSAIRE

- **Accès** : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

- **Annexe** : construction non-principale contiguë ou non à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver, et autre appentis, ... . Les piscines, ainsi que les "pool house", sont des annexes non contigues.

- **Construction principale** : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

- **Espaces verts** : surface de l'unité foncière devant rester en pleine terre de manière à ne pas modifier l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Cela exclut les revêtements perméables (exemple : béton alvéolé, graviers, clapisette,...) sauf s'ils recouvrent des surfaces de moins de 2 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

En aucun cas, ces espaces plantés ne pourront être des aires de stationnement.

- **Extension d'un bâtiment** : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.

Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

- **Piscine** : le bassin et son environnement propre : plage éventuelle, local pour la pompe d'une hauteur ≤ 1,50 mètre.

Les prospectus sont mesurés soit au bord le plus proche de la limite en cas de plage, soit à partir du bord extérieur de la margelle en cas d'absence de plage.

- **Plancher habitable** : plancher où se situe le logement et où s'exerce de façon permanente une activité quelque soit sa nature.

- **PPNC** : emplacement privatif non clos et ouvert sur la voie publique dimensionné afin d'accueillir le stationnement d'un véhicule.

- **Surface de plancher** : telle que définie dans le code de l'urbanisme

- **Terrain naturel** : tout terrain tel qu'il existe avant travaux, n'ayant pas subi de remaniement, en particulier un exhaussement ou affouillement contemporain.

- **Voirie** : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

# PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE

Cette palette est extraite de la Charte de paysage, d'urbanisme et d'architecture du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional, réalisée en 2017.

## 1. STRATE ARBORESCENTE

### ⇒ Feuillus

Platane résistant, *Platanus* PLATANOR® 'Vallis Clausa' : variété résistante au chancre coloré

Noyer, *Juglans regia*

Amandier, *Prunus dulcis*

Figuier, *Ficus carica*

Olivier, *Olea europaea*

Micocoulier, *Celtis australis*

Sophora du Japon, *Sophora japonica*

Chêne vert, *Quercus ilex*

Chêne pubescent, *Quercus pubescens*

Frêne, *Fraxinus angustifolia*

Hêtre, *Fagus sylvatica*

Peuplier, *Populus alba*

Mûrier platane, *Morus kagayamae*

Mûrier blanc, *Morus alba*

Tilleul, *Tilia tomentosa*

érable, *Acer platanoides* ou *A. campestre*

Sorbier, *Sorbus domestica*

érable de Montpellier, *Acer monspessulanum*

### ⇒ Arbres de milieux humides

Frêne, *Fraxinus angustifolia* et *F. excelsior*

Aulne, *Alnus glutinosa*

Peupliers, *Populus alba* et *P. nigra*

Saules, du genre *Salix*, plusieurs espèces :

Saule blanc, *Salix alba*

Saule marsault, *Salix caprea*

### ⇒ Conifères (isolés ou en alignement)

Cyprès de provence, *Cupressus sempervirens*

Cyprès de Leyland, *Cupressus leylandii*  
(hybride)

Cyprès de Monterey, *Cupressus macrocarpa*

Pin maritime, *Pinus pinaster*

Pin parasol, *Pinus pinea*

Cèdre de l'Atlas, *Cedrus atlantica*

## **2. STRATE ARBUSTIVE (hauteur < 8m)**

Buis, *Buxus sempervirens*  
Laurier rose, *Nerium oleander*  
Coronille, *Coronilla glauca*  
Fusain, *Euonymus europaeus*  
Ciste, *Cistus x purpureus, albidus et montpeliensis*  
Genêt, *Cytisus scoparius* et *Genista Scorpius*  
Genévrier oxycèdre, *Juniperus oxycedrus*  
Jasmin ligneux, *Jasminum fruticans*  
Arbousier, *Arbustus unedo*  
Filaire, *Phillyrea angustifolia*  
Grenadier, *Punica granatum*  
Romarin, *Rosmarinus officinalis*  
Lentisque, *Pistacia lentiscus*  
Amélanchier, *Amelanchier vulgaris*  
Prunier de Sainte-Lucie, *Prunus mahaleb*  
Epine noire, *Prunus spinosa*

## **3. GRIMPANTES**

Vigne, du genre *Vitis*  
Vigne vierge, *Parthenocissus quiquefolia*  
Arbre à kiwi, *Actinidia chinensis*  
Glycine, *Wisteria sinensis*  
Bignone, *Campsis radicans*  
Clématites, *Clematis flammula* et *vitalba*