

P.L.U.
Ardèche

commune de

**SAINT MICHEL
D'AURANCE**

4 - Règlement

ADEPT - 12 Bd de la République - 13100 Aix-en-Provence - 04 42 26 37 56

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<u>Chapitre I.1</u> - Dispositions applicables à la zone	U	p 4
<u>Chapitre I.2</u> - Dispositions applicables à la zone	UE	p 8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<u>Chapitre II.1</u> - Dispositions applicables aux zones	AU1	p 13
<u>Chapitre II.2</u> - Dispositions applicables aux zones	AUE	p 17

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

<u>Chapitre III.1</u> - Dispositions applicables à la zone	A	p 23
--	---	------

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<u>Chapitre IV.1</u> - Dispositions applicables à la zone	N	p 28
---	---	------

<u>Chapitre II.3</u> - Dispositions applicables aux zones	AU	p 33
---	----	------

TITRE V - ARTICLE 11 - ZONE AUE DES PRES D'EYRIEUX		P.36
--	--	------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I.1 - ZONE U

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les carrières
- les installations et travaux divers à l'exception du cas mentionné à l'article 2

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées liées aux activités de commerces et services de la zone, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et de ne pas être susceptible d'entraîner de risques graves en cas d'accident.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article U 4 - Conditions de desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En l'absence de réseau public, il est admis pour les effluents domestiques le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain (surface, forme, pente), à la nature du sol et conforme à la réglementation, aux normes techniques et au schéma d'assainissement en vigueur (zonage assainissement joint en annexe).

2.2 eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

3 eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

4- électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie afin d'assurer une bonne intégration et l'ordonnancement général des constructions.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt général (transformateur E.D.F., abri bus...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites au moins égale à 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article U 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à:

- 7m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitat

- 10m à l'égout pour les équipements publics

Toutefois, d'autres hauteurs peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, lorsque la hauteur des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie .

Article U 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades en pierre du centre ancien.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 30% et 50%.

Article U 12 - Stationnement

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

Article U 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre I.2 - ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du cas mentionnés à l'article 2
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage agricole ou forestier.
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage de logement de fonction, pour les personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des établissements de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 eaux usées domestiques :

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

2.2 eaux usées industrielles :

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

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public (WC, cabines téléphoniques, transformateur E.D.F., abris bus,...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 10m.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UE 12 - Stationnement

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

Il sera notamment exigé :

- **logement** 2 places / logement.
- **bureaux et services** la surface de stationnement sera > 60% de la SHON de l'immeuble
- **commerces** 1 place / 25 m² de surface de vente
- **artisanat, industries** 1 place / 75m² de SHON
- **hôtels et restaurants** 1 place / 2 lits ou 1 place / 10m² de salle de restaurant

Article UE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et plantées sur au moins 15% de la surface totale de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre II.1 - ZONE AU1

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage industriel et artisanal
- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les entrepôts
- les installations et travaux divers
- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics, à l'exception du cas énoncé à l'article 2.

Article AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, de services et d'équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article AU1 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2-1 eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. En l'absence de ce réseau, l'assainissement non collectif - autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté municipal du 13-10-2006.

Cet arrêté aborde les points suivants :

- l'obligation de réaliser une étude de définition de la filière d'assainissement non collectif incluant une étude des sols
- la nécessité de démarrer les travaux qu'après l'autorisation délivrée par le maire
- la possibilité que la commune refuse des demandes d'assainissement non collectif ou qu'elle les assortisse de réserves particulières ou de demandes complémentaires.
- l'obligation d'adresser à la commune une déclaration d'achèvement des travaux, cette dernière se réservant le droit de refuser la conformité de l'installation.

2-2 eaux usées industrielles :

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

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

4- électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Article AU1 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2m par rapport à l'alignement des voies.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU1 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU1 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU1 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7m.

Article AU1 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 30% et 50% .

Les murs de clôtures ne doivent pas excéder 1,20m de hauteur.

Article AU1 12 - Stationnement

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

Il sera notamment exigé :

- **logement** 2 places / logement.
- **bureaux et services** la surface de stationnement sera > 50% de la SHON de l'immeuble
- **commerces** 1 place / 50 m2 de SHON

En ce qui concerne certains logements locatifs, les dispositions suivantes sont applicables : Pour les **constructions de logements locatifs** financés par un prêt aidé par l'état, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article AU1 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est limité à 0,30.

Il ne s'applique pas aux établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Chapitre II.2 - ZONE AUE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2

Article AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, en dehors des secteurs AUEr, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'aménagement à l'intérieur des bâtiments d'activités, d'un espace de gardiennage d'une surface maximum de 80 m² de SHON,
- les constructions à usage d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, de services d'équipements publics,
- les constructions à usage industriel et artisanal, les entrepôts, les installations et travaux divers.

Dans les secteurs AUEr (zones inondables), sont autorisés exclusivement, sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
 - * de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
 - * de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
 - * du respect des règles d'urbanisme,
-
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation
 - les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque
 - les carrières sans installations ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
 - les aménagements de terrains de plein air, au niveau du sol sans implantation de construction,
 - les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 de hauteur maximum)
 - la reconstruction en cas de sinistre à la double condition que le sinistre ne soit pas dû à l'inondation et que la reconstruction se fasse avec une emprise au sol identique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Article AUE 4 - Desserte par les réseaux

2- Réseau d'eau.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques :

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

2.2 Eaux usées industrielles :

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

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article AUE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de

- 15m de l'axe de la RD120,
- 5m de l'alignement le long des autres voies, à l'exception du chemin rural reliant la VC n°7 au CD n°120.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public (WC, cabines téléphoniques, transformateur E.D.F., abris bus,...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AUE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AUE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 10m.

Article AUE 11 - Aspect extérieur

Se reporter au Titre V en page 36.

Article AUE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (SHON) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Pour les constructions à usage de logement, il sera prévu au minimum une place par logement de plus de 60 m² ;

Pour les constructions à usage d'activités, il sera prévu au minimum une place pour 100 m² de SHON.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera prévu au minimum deux places pour trois chambres.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long. Aux places de stationnement s'ajoutent, le cas échéant, les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues. Il est fortement recommandé que les zones de stationnements soient traitées en matériaux perméables. Les aires de stationnement participent ainsi au traitement et à la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Article AUE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Une partie des limites de l'unité foncière doit être bordée de haies vives d'un maximum de 2 mètres de hauteur.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbées et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.).

De manière générale, les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m².

Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables et seront fractionnées toutes les 6 places par des arbres de hautes tiges plantés sur l'emprise d'une place de stationnement.

Dans le cas où sont réalisées sur l'unité foncière, des aires de stationnement à l'air libre (parking de surface), il doit être conservé, entre ces aires de stationnement et les limites séparatives de l'unité foncière, une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur aménagée en espace vert.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée de l'Eyrieux.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.

Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées

Des écrans de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

SUPPRIMÉ

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre III.1 - ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, en dehors des zones inondables Ar et sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles
- les installations et travaux divers liées et nécessaires aux activités agricoles
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les travaux, exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques

Dans les secteurs Ar (zones inondables), sont autorisés exclusivement, sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
 - * de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
 - * de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
 - * du respect des règles d'urbanisme,
-
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation
 - les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque
 - les aménagements de terrains de plein air, au niveau du sol sans implantation de construction,
 - les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante
 - les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 de hauteur maximum)
 - la reconstruction en cas de sinistre à la double condition que le sinistre ne soit pas dû à l'inondation et que la reconstruction se fasse avec une emprise au sol identique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de:

- 75m de l'axe de la RD120, à l'exception des bâtiments agricoles
- 2m de l'alignement le long des autres voies.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

Toutefois, cette règle ne s'oppose pas à l'extension de constructions ne respectant pas cette implantation.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à:

- 7m pour les habitations
- 10m pour les constructions à usage agricole.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 30% et 50%.

En dehors des zones inondables, les murs de clôtures ne doivent pas excéder 1,20m de hauteur.

Article A 12 - Stationnement

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

Il sera notamment exigé :

- logement 2 places / logement.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre IV.2 - ZONE N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, en dehors des zones inondables Nr et sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes
- les annexes des habitations (garages, piscines, pool-house) dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total
- les constructions, installations et travaux divers liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination pour des usages d'habitat ou d'activités touristiques.

Dans les secteurs Nr (zones inondables), sont autorisés exclusivement, sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
 - * de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
 - * de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
 - * du respect des règles d'urbanisme,
-
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation
 - les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque
 - les aménagements de terrains de plein air , de sport et loisir au niveau du sol sans implantation de construction,
 - les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante

- les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 de hauteur maximum)
- la reconstruction en cas de sinistre à la double condition que le sinistre ne soit pas dû à l'inondation et que la reconstruction se fasse avec une emprise au sol identique.
- les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants ainsi que les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- l'extension d'un bâtiment existant pour aménagement d'un abri ouvert
- la surélévation mesurée des constructions existantes, dans le souci de mise en sécurité, c'est à dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez-de-chaussée).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

2- Réseau d'eau.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de:

- 75m de l'axe de la RD120, à l'exception des bâtiments agricoles
- 2m de l'alignement le long des autres voies.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

Toutefois, cette règle ne s'oppose pas à l'extension de constructions ne respectant pas cette implantation.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à:

- 7m pour les habitations
- 10m pour les constructions à usage agricole.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 30% et 50%.

Les murs de clôtures, ne doivent pas excéder 1,20m de hauteur.

Article N 12 - Stationnement

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

Il sera notamment exigé :

- logement 2 places / logement.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés le défrichement est interdit, et la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II.3 - ZONE AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes (garages, abris)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elles desservent.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

3- Réseau d'eau.

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de:

- 75m de l'axe de la RD120,
- 2m de l'alignement le long des autres voies.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

Toutefois, cette règle ne s'oppose pas à l'extension de constructions ne respectant pas cette implantation.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt public, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7m

Article AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article AU 12 - Stationnement

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

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14

Non réglementé

TITRE V

Article 11 applicable à la zone AUe des Près d'Eyrieux

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

1 - Aspect général

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales existantes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

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

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

1 - Façades

La teinte dominante des façades doit être neutre. L'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur les éléments architecturaux accessoires.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Enduits de façade

Les enduits seront semi-grattés, talochés lisses ou revêtu d'un badigeon.

2 - TOITURES

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

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Matériaux de couverture

Les couvertures en tuiles plates, en tôles ou plastiques ondulées, en amiante ciment, en bardeaux d'asphalte, sont interdites.

3 - Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à deux volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Les pans coupés sont proscrits.

4 - Enseignes

Les enseignes seront intégrées aux façades ou feront partie intégrante du projet architectural de la construction. Dans tous les cas, elles ne dépasseront pas de l'acrotère de plus de 3 mètres de haut.

5 - Clôtures

Afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration, les clôtures en façade de voie publique ou privée devront être végétales. Les essences seront panachées afin de constituer une haie champêtre variée.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les murs de clôture ne doivent en aucun cas faire barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crues.

6 – Ouvrages Annexes

Le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages et des garde-corps sera dans un plan vertical ;

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eau usée seront intégrés dans le volume du bâti et ne devront pas faire saillie sur les murs de façades ;

Les appareillages techniques (paraboles, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs de façades et seront invisibles depuis les voies et espaces publics principaux.

Boîte aux lettres, coffrets électriques et France télécom

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades ou aux murs de clôtures implantés à l'alignement des voies. Sinon, un petit muret technique n'excédant pas 1,20 mètre de haut et 2,0 mètres de long sera réalisé pour encadrer ces éléments (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*).

7 – Panneaux solaires et photovoltaïques

Ils ne peuvent être implantés directement au sol. Ils doivent faire partie du projet architectural du bâtiment et être intégrés à la construction qui doit conserver un aspect architectural de qualité et être intégrée à son environnement naturel et bâti proche.