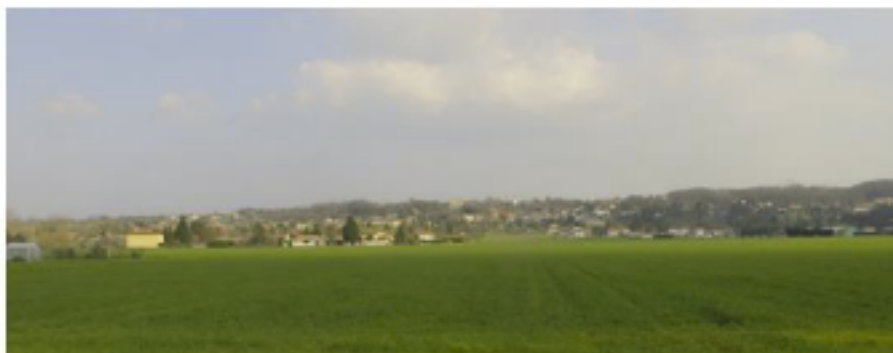




PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



Pièce n°3.1 : Règlement

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 Décembre 2022
La Présidente, Mme Sylvie DEZARNAUD*

Règles communes à toutes les zones

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est traversée par 3 canalisations de transport de matières dangereuses, qui figurent sur le règlement graphique. Une distance de recul des constructions et installations est à respecter conformément à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Clonas-sur-Varèze, annexé au PLU.

Zone Ua

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone Ua correspond aux secteurs anciens de la commune, le centre historique du village (Ua) et le hameau de la Rainy (Uaa). Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau).

Elle comprend deux secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (se reporter à la pièce n°5 du dossier de PLU) :

- le secteur du centre village (OAP n°1),
- le secteur de l'Abbé Calès (OAP n°2).

La zone Ua est concernée pour partie par :

- des aléas naturels V1 (aléa faible de ruissellement sur versant),
- des zones de présomptions archéologiques,
- des éléments de patrimoine à préserver.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

Ua 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants ;
2. les constructions destinées au commerce et activité de service, exceptées celles autorisées sous condition ;
3. les constructions destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt, les centres de congrès et d'exposition ;
4. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
5. les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
7. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

8. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de vente, sauf en zone Uaa où elles sont interdites ;
- Les restaurants, l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions à usage d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher et à condition en zone Uaa que l'activité s'effectue dans une partie de l'habitation.

Ua 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

- Au sein du périmètre de l'OAP n°1 du centre-bourg, il est créé un **secteur de mixité sociale**, au sens de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : L'OAP n°1 devra comprendre un ou plusieurs programmes de logements abordables, au sens du SCoT, jusqu'à atteindre 25% (arrondi à l'entier le plus proche) du nombre total de logements créés dans l'OAP.

Le SCoT des Rives du Rhône entend par logements locatifs abordables les logements sociaux, les logements privés conventionnés et les logements communaux à loyer maîtrisé.

- La zone Ua est concernée par un **linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux** au titre des articles L.151-16 – R.151-37 du Code de l'urbanisme.

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux à préserver » doit obligatoirement être affecté à des constructions à usages soit :

- o d'artisanat et de commerce de détail
- o de restauration

Le rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux à développer » doit obligatoirement être affecté à des constructions à usages soit :

- o d'artisanat et de commerce de détail
- o d'activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ua 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles ci-dessous pourront être admises ou imposées, notamment :

- lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions,
- lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...).

Implantation par rapport aux emprises publiques

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité un recul par rapport à la voie serait demandé.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'implantation constructions doit respecter le schéma d'intention général figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

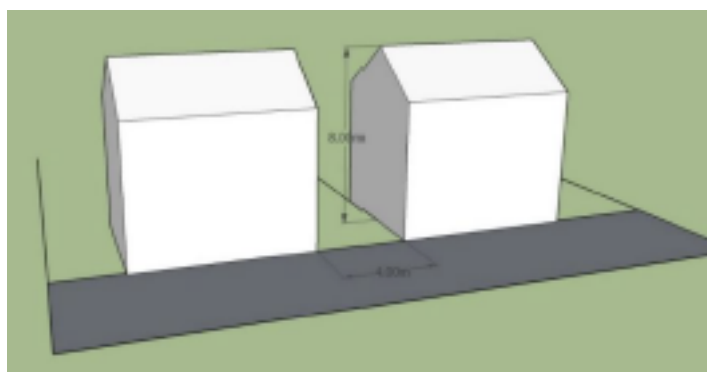
Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Les constructions devront être implantées sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accrochant au bâti existant (ordre continu ou semi continu).

Par rapport à l'autre limite latérale ou à la limite de fond de parcelle, si la construction ne jouxte pas la limite de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes ni aux piscines. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Les annexes isolées peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Toute construction ou extension d'habitation ou d'activité doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou As.

Le long des linéaires de murs à préserver repérés sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 2 m au moins en retrait du mur, de façon à préserver celui-ci.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'implantation constructions doit respecter le schéma d'intention général figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre ; toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération.

Hauteur des constructions

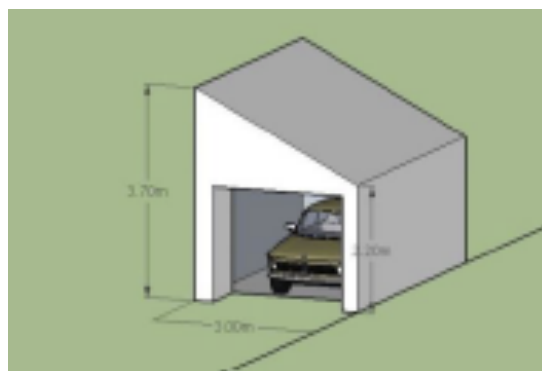
La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation ou d'activité ne doit pas excéder 12 m et 9 m à l'égout de toiture ou au sommet du toit-terrasse. Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité des gabarits, la hauteur maximale des constructions pourra atteindre la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, même si cette dernière est supérieure à 12 m.

La hauteur minimale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 6 m à l'égout de toiture.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

*ci-contre : exemple
d'implantation sur limite respectant la hauteur
maximale*



Pour les annexes accolées, la hauteur maximale est celle du bâtiment auquel elles s'accolent, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

Orientation des constructions

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

La façade principale devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue bordant la parcelle la plus proche de la façade.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'orientation des constructions doit respecter le schéma d'intention général figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Emprise au sol

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,70 est fixé.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 :

Pour la phase 1 : Pas de coefficient d'emprise au sol maximal.

Pour les phases 2 et 3 : Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 est fixé.

Ua 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal ou de moins de 20 m². Les toits en forme de bulle sont interdits.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale, appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 60% sauf pour les toitures terrasse autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Exemple de types de lucarnes interdits :



La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1, les pentes de toit et l'aspect des toitures, pourront être différents si ceci se justifie d'un point de vue de la cohérence architecturale.

Façades et ouvertures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frisée, tôle, sont interdits en façade.

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité : les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm). **Dans le secteur couvert par l'OAP n°1,** les ouvertures pourront être différentes si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale.

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les enseignes ne pourront être établies au-dessus du niveau de l'égout de toiture.

Équipements techniques

Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électricité, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

Ua 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

En limite d'emprise publique : les clôtures sont obligatoires ; les clôtures nouvelles peuvent être constituées d'un mur plein lorsqu'elles prolongent un mur de clôture existant, auquel cas la hauteur peut atteindre celle du mur existant. Il est en de même pour la reconstruction d'un mur existant.

En dehors de ce cas de figure, et hors prescriptions spécifiques relatives aux risques naturels, les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif ajouré (grille, claustra...) doublé ou non d'une haie ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

Entre propriétés mitoyennes ne donnant pas sur la voie publique : les clôtures peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales. En cas de plantation de haies, il est utile de se reculer d'un mètre par rapport aux limites afin de pouvoir en assurer l'entretien et ne pas déborder sur l'espace public.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : L'édification de clôtures devra respecter les prescriptions figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation ».

Ua 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 250 m au maximum.

Dans la zone Ua, hors du secteur couvert par l'OAP n°1 :

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- Constructions neuves à usage d'habitation : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels le nombre minimal de places de stationnement est de 1 par logement
- Constructions existantes à usage d'habitation : 1 place par logement
- Restaurants et hôtels : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et 1 place par chambre
- Commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.
- Constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Bureau : 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.
- Salles de spectacles, de réunion... : 1 place pour 10 sièges.

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

Dans le secteur couvert par l'OAP n°1 : Les prescriptions relatives au stationnement figurant dans la pièce n°5 « Orientation d'aménagement et de programmation » devront être respectées.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ua 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zone Ub

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle, situées en continuité du centre bourg et du hameau de la Rainy mais également aux abords des zones d'activités de la plaine et le long de la RN7. Elles sont destinées à accueillir de l'habitation, et en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Elles comprennent des secteurs Uba les activités de service et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec la vocation de la zone (bureau) sont autorisées sous condition, ainsi qu'un secteur Ubs où seules les activités de services sont autorisées sous condition.

Elles comprennent également deux secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (se reporter à la pièce n°5 du dossier de PLU) :

- le secteur de la route d'Auberives (OAP n°3),
- le secteur de la rue des Cèdres (OAP n°4).

Les zones Ub sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1,V2, V3 (aléa faible à fort de ruissellement sur versant), G1 (aléa faible de glissement de terrain), F1 (aléa faible d'effondrement), C1 (aléa faible d'inondation par crue des rivières), I'1, I'2, I'3 (aléa faible à fort d'inondation de pied de versant),
- des zones de présomptions archéologiques,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- la servitude d'entretien du canal de la Varèze,
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,
- des servitudes liées au passage de canalisations de matières dangereuses,
- le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Bourrassonnes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

Ub 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées **aux exploitations agricoles et forestières**, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants ;
2. le **commerce** et les activités de service sauf dans les secteurs Uba et Ubs où certaines sous-destinations sont autorisées sous condition ;

3. **les autres activités** des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux autorisés sous conditions ;
4. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
5. l'élevage et le **gardiennage des animaux** à destination commerciale ;
6. les terrains de **camping et de caravanning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
7. les **dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
9. les **affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisées sous conditions, uniquement **dans les secteurs Uba** :

1. les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous conditions cumulatives suivantes :
 - d'être liées à une habitation,
 - d'être compatibles avec le caractère général de la zone
 - ne pas produire de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) sur le voisinage,
 - et de ne pas présenter une surface de vente supérieure à 200 m² ;
2. les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone ;
3. les bureaux compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisant pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage.

Dans le secteur Ubs, peuvent être autorisées les activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage. Les autres sous-destinations des commerces et activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sont interdites.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ub 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles ci-dessous pourront être admises ou imposées, notamment :

- lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions,
- lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...).

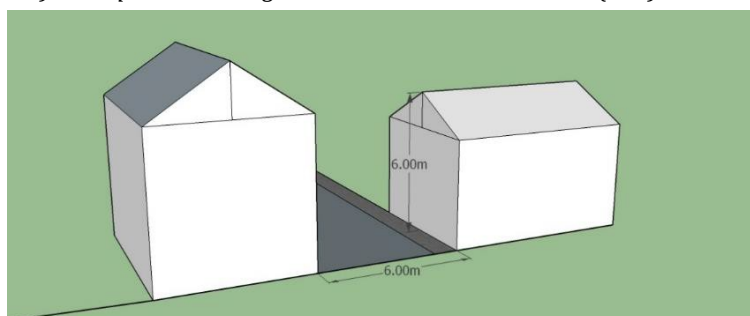
Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être édifiées **jusqu'à la limite de l'emprise publique**, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité, un recul par rapport à la voie serait demandé.

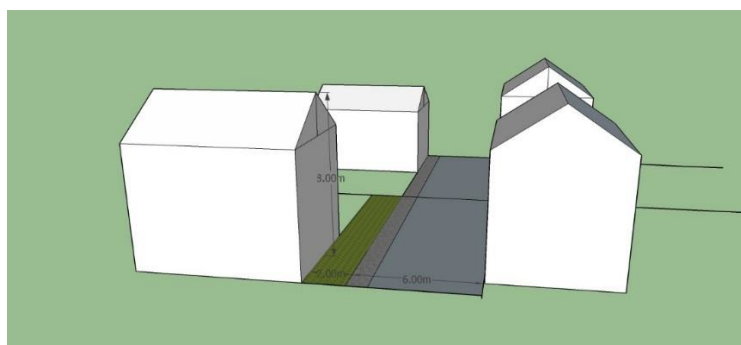
Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et l'alignement opposé (ici 6 m) est supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment (6 m)



Autre exemple d'implantation possible : le bâtiment est implanté en recul de 2 m pour porter la distance entre la construction et l'alignement opposé à 8 m. La hauteur maximale du bâtiment est alors de 8 m.



Le long de la RN7 les constructions devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route nationale.

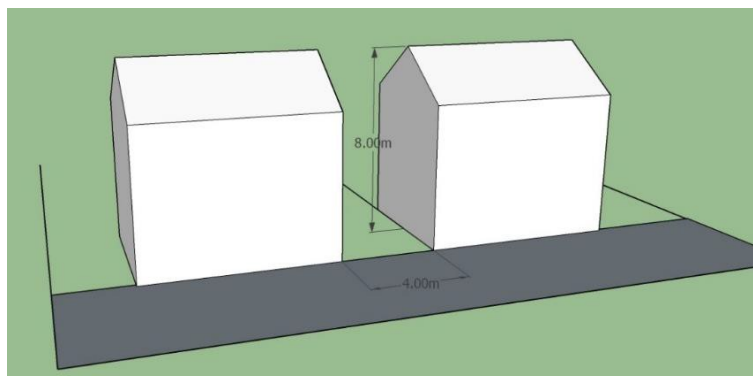
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité pourront être édifiées :

- **soit en limite séparative, sur l'un des côtés de la parcelle,**
- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

En outre, toute construction ou extension à usage d'habitation doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou As.

Les annexes isolées, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter en limite parcellaire, sous réserve du respect de la règle de hauteur ci-dessous. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

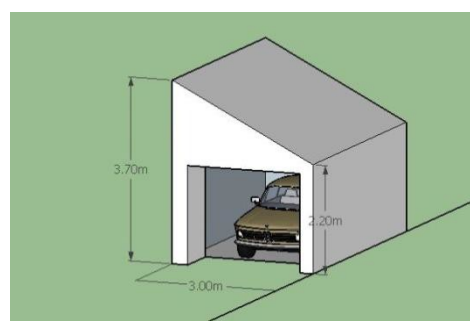
L'implantation est libre ; toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération.

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou au sommet d'une toiture terrasse est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est fixée à 5 m, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

*ci-contre : exemple
d'implantation sur limite respectant la hauteur maximale*



Pour les annexes accolées, la hauteur maximale est celle du bâtiment auquel elles s'accolent, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 est fixé.

Ub 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal ou de moins de 20 m². Les toits en forme de bulle sont interdits.

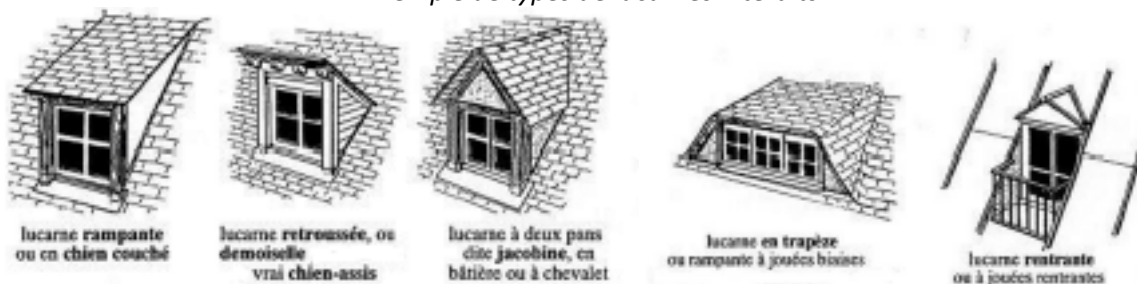
Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale, appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 60% sauf pour les toitures terrasse autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal. Il respectera le sens des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Exemple de types de lucarnes interdits :



La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades et ouvertures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frisée, tôle, sont interdits en façade.

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité : les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm).

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les enseignes ne pourront être établies au-dessus du niveau de l'égout de toiture.

Équipements techniques

Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électricité, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

Ub 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures nouvelles peuvent être constituées d'un mur plein lorsqu'elles prolongent un mur de clôture existant, auquel cas la hauteur peut atteindre celle du mur existant. Il est en de même pour la reconstruction d'un mur existant.

En dehors de ce cas de figure, et hors prescriptions spécifiques relatives aux risques naturels, les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif ajouré (grille, claustra...) doublé ou non d'une haie.
- soit de haies vives composées d'essences locales. En cas de plantation de haies, il est utile de se reculer d'un mètre par rapport aux limites afin de pouvoir en assurer l'entretien et ne pas déborder sur l'espace public.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Plantations

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser est de 30% : si le projet n'atteint pas cet objectif, les surfaces terrasses et/ou présentant une certaine perméabilité pourront être prises en compte comme détaillé dans le tableau ci-dessous : chaque type de surface se verra alors attribuer un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à un espace équivalent en pleine terre.

Type de surface	Coefficient de biotope	Surface équivalente en pleine terre pour 100 m ²
Sol imperméabilisé en asphalte, béton, bitume...	0	0
Surface perméable à l'eau et l'air (ex : dallage non jointif sur couche de gravier/sable)	0,3	30 m ²
Surface perméable à l'eau et à l'air et végétalisée (ex : pelouse sur treillis...)	0,5	50 m ²
Toitures végétalisées	0,7	70 m ²
Sol en pleine terre	1	100 m ²

Les espaces situés en bordure des voies doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager défini dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Ub 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, situées sur le tènement foncier support du permis de construire. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Sauf impossibilité technique et sauf en cas de garages intégrés à la construction principale, les garages et aires de stationnement doivent être implantés au plus près de la voirie publique.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- *Constructions à usage d'habitation* : 1 place par tranche entamée de 90 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, plus 1 place visiteur pour 4 logements. Le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- *Restaurants et hôtels* : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et 1 place par chambre
- *Commerces* : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.
- *Constructions à usage artisanal* : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- *Bureau* : 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.
- *Salles de spectacles, de réunion...* : 1 place pour 10 sièges

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

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

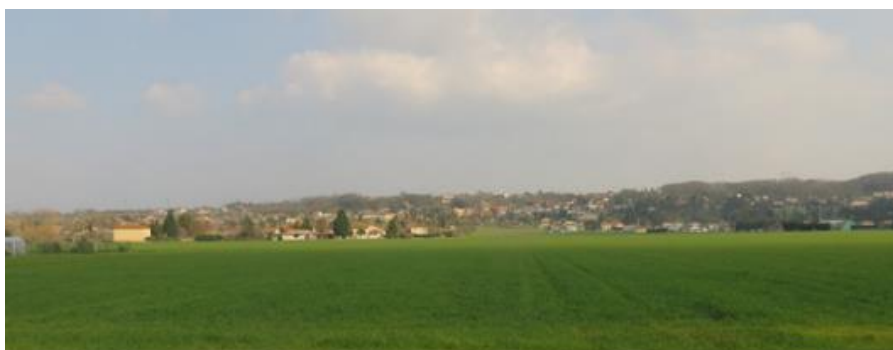
Ub 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ub 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 3.1 : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU
en date du 13 septembre 2018

Sommaire

Glossaire	5
Destinations et sous-destinations des constructions	5
Définitions des termes d'urbanisme et d'architecture employés	7
 Règles communes à toutes les zones	 11
 Règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser	 29
Zones Ua	31
Zones Ub	37
Zones Ue	45
Zones UL	51
Zone AUe	55
Zones AU	59
 Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles	 61
Zones A et As	63
Zones N et Nco	69
Zones NL	73

Glossaire

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension du règlement figurent ci-dessous.

Destinations et sous-destinations des constructions

Exploitation agricole et forestière

Cette catégorie regroupe deux sous-destinations :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, définie par l'article L311.1 du code rural, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes nécessaires à l'exploitation. Ne comprend pas le logement de l'agriculteur, l'hébergement touristique à la ferme, ni les constructions permettant la vente directe des produits de l'exploitation.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts nécessaires au stockage du bois, des véhicules et des machines nécessaires à l'exploitation, notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Elle comprend deux sous-destinations :

- **Le logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple : yourte) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- **L'hébergement** : constructions destinées à l'hébergement permanent dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite et EHPAD, les résidences étudiantes, les foyers de travailleurs ..., à vocation sociale ou commerciale. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambre collectives ou individuelles.

Commerce et activités de service

Cette catégorie regroupe les sous-destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail** : locaux affectés à la présentation et la vente directe de biens ou de services à une clientèle, notamment les commerces de détail incluant les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, mais aussi locaux des artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers, poissonniers...) ou de services (cordonniers, coiffeurs...). L'ensemble de ces activités sont indissociables.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'inclut pas les restaurants d'entreprise, indissociables d'un bâtiment de bureau et qui sont réputés avoir la même destination, ni les restaurants scolaires. Elle ne permet pas de discriminer par type de restaurant : les restaurants de vente à emporter, les fast-food et les restaurants traditionnels sont indissociés.
- **Commerce de gros** : locaux affectés à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : locaux où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, de matériel, magasins de téléphonie mobile...). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire, de courte ou moyenne durée, proposant un service commercial. Elle inclut l'ensemble des constructions à vocation touristique : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : établissement de spectacle cinématographique, nécessitant une autorisation d'exploitation, et l'homologation de la salle.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette catégorie regroupe les sous-destinations suivantes :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions [et installations] des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
 - équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement (écoles, collèges, lycées, universités, centres de formation pour adultes...)
 - établissements destinés à la petite enfance,
 - équipements d'intérêt collectif hospitaliers (cliniques, maisons de santé...),
 - équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment stades, gymnases, piscines ouvertes au public.

- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage...

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

Cette catégorie regroupe les sous-destinations suivantes :

- **Industrie** :
 - constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire,
 - constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire,
 - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, y compris les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **Bureau** : constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux des entreprises privées et établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions de grandes dimensions notamment centres et palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...

Définitions des termes d'urbanisme et d'architecture employés

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Alignement (L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

Annexe

Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment existant sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal auxquelles elles se rattachent.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Domaine public

Le domaine public comprend les biens qui appartiennent à une personne morale de droit public et qui lui sont rattachés, soit par détermination de la loi, soit par affectation à l'usage direct du public, soit par affectation à un service public.

Emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments hors œuvre brutes surplombant le sol.

Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Elle peut être horizontale, dans la continuité de la construction principale, ou verticale, par une surélévation de la construction.

L'extension doit être mesurée : ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles R111-38, R111-39 et R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. $L = 4\text{ m}$), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. $L = H$, $L = H/2$), et se traduire par un angle de dégagement ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Ripisylve

On appelle ripisylve un boisement linéaire (arbres et arbustes) implanté sur la berge d'un cours d'eau.

Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies » (article L112-5 du Code de la voirie routière).

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes sont annexées au PLU.

Sol en pleine terre

Est considéré comme sol en pleine terre un sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales, ou encore constitué d'au moins 0,60 m de terre végétale et de matériau drainant au-dessus d'une dalle étanche.

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unités foncières distinctes.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

Règles communes à toutes les zones

Les prescriptions réglementaires contenues dans ce chapitre s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Il est nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés et réglementés sont définis spécifiquement pour chacune des zones.

Les locaux accessoires (extensions et annexes) sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auxquelles elles se rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Nonobstant les règles spécifiques à chacune des zones, des règles particulières s'appliquent dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

La commune est couverte par une carte des aléas mise à jour en septembre 2010. Les secteurs concernés sont assujettis à des contraintes particulières en fonction de l'importance de l'aléa. Deux types de zones d'aléas sont distingués sur le règlement graphique :

- Les zones inconstructibles sauf exceptions,
- Les zones constructibles sous conditions.

Pour toute autorisation d'urbanisme il faut donc se reporter au règlement des différentes zones, à la carte des aléas et au guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme, édité par la DDT, en partie rappelé ci-après.

Aléa concerné	Sont interdits, en plus des interdictions spécifiques à la zone et sous réserves de prescriptions particulières
Aléa moyen et fort de crue des rivières (C2, C3) Aléa faible de crue des rivières, hors zone urbanisée (C1)	• toutes nouvelles constructions, travaux, aménagements et installations sauf exception • les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence • les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés • les aires de stationnement • le camping caravanning
Aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3)	• toutes nouvelles constructions, travaux, aménagements et installations sauf exception • les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés • les aires de stationnement • le camping caravanning
Aléa moyen et fort de ruissellement sur versant (V2 et V3)	• toutes nouvelles constructions, travaux, aménagements et installations sauf exception • les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructure de desserte • les aires de stationnement • le camping caravanning
Aléa moyen de glissement de terrain (G2)	• toute construction sauf exception • les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructure de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant • le camping caravanning
Aléa faible de crue des rivières, en zone urbanisée (C1)	• les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes • les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux aménagements autorisés • en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de

	• constructions situées sous le niveau de référence (0,50 m) • les aires de stationnement dans les bandes de recul de 5 m le long des fossés et de 10 m le long des canaux • le camping caravanning
Aléa moyen d'inondation de pied de versant (I'2)	• les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes • en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (0,50 m) • les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence • les aires de stationnement • le camping caravanning
Aléa faible d'inondation de pied de versant (I'1)	• les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes • en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (0,50 m) • les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence • les aires de stationnement dans les bandes de recul de 5 m le long des fossés et de 10 m le long des canaux

Exceptions

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
- pour les fossés : à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

INSTALLATIONS NUCLEAIRES

A l'intérieur des zones de dangers des accidents à cinétique rapide du CNPE centrés sur les deux réacteurs de la centrale nucléaire de Saint-Maurice / Saint-Alban-du-Rhône (disque de 2 km de rayon centré sur chaque réacteur nucléaire), l'avis de l'ASN doit être sollicité sur tous les projets.

Peuvent notamment être interdits les constructions à usage d'habitation de plus d'un étage (R+1), les établissements recevant du public ayant une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes, les hôtels, les terrains de campings et de caravaning, ainsi que les activités de plein air. Les constructions à usage de bureaux ou artisanal seront dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous les occupants ; les accès et voiries doivent prévoir une évacuation rapide par les véhicules personnels. Les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court.

La vulnérabilité des projets est étudiée au cas par cas, selon le classement indicatif ci-dessous (source : *Maitrise des activités au voisinage des installations nucléaires de base, ASN, 2016*)

Vulnérabilité	Caractéristiques	Type de projet (à titre indicatif)	Acceptabilité
Négligeable	Les personnes susceptibles d'être présents sur la zone, si elles existent, le seront en nombre restreint et sur une courte durée. Elles sont informées des consignes en cas d'alerte	Espaces naturels / forestiers Parcs énergétiques (éoliens, photovoltaïque) Exploitations agricoles	++
Faible	Le projet contribue à faiblement augmenter la population présente dans la zone. Les actions de protection des populations peuvent être mises en œuvre sans difficulté. Les personnes intéressées sont des résidents et des travailleurs, elles ont une bonne connaissance des consignes à appliquer en cas d'alerte	Entrepôts, bureaux Activités industrielles Habitat peu dense Etablissement de proximité, petit commerce	+
Moyenne	Le projet consiste à augmenter significativement la population présente dans la zone. Cette population, majoritairement résidente, sera informée des consignes en cas d'alerte mais les actions de protection immédiate des populations (mise à l'abri et évacuation éventuelle) seront plus difficiles à mettre en œuvre.	Habitat dense Opération d'envergure ERP (hors établissements de proximité)	-
Forte	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone n'auront pas une connaissance suffisante des consignes en cas d'alerte, seront inaptes à reconnaître un danger ou difficiles à évacuer. En l'absence de bâti, la mise à l'abri des populations ne pourra pas être assurée.	Etablissements sensibles (établissements de santé, EHPAD, écoles...) Points d'attraction Constructions légères Etablissements de plein air dépourvus de moyens de moyens d'alerte et de mise à l'abri	--

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est traversée par 3 canalisations de transport de matières dangereuses, qui figurent sur le règlement graphique. Une distance de recul des constructions et installations est à respecter :

- A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 à 10 m dite servitude forte, sont interdites les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre les arbres et arbustes existants doivent être essartés.
- Dans une bande plus large de 10 m à 40 m incluant la bande précitée, est établie une servitude de passage nécessaire pour la surveillance et l'entretien de la conduite. En zone forestière, la plantation d'arbres et d'arbustes y est interdite. Les arbres et arbustes existants doivent être essartés.

Ces servitudes doivent être précisées par une DUP.

En outre, pour les canalisations de propylène (canalisation Transugil propylène, déclarée d'intérêt général par décret du 26/02/1971) et d'hydrogène gazeux (canalisation Air Liquide), des prescriptions complémentaires s'appliquent dans les zones de dangers définis par les enveloppes ci-dessous :

Canalisation	Zone de dangers significatifs	Zone de dangers graves	Zone de dangers très graves
Propylène DN = 219 mm	En l'absence de protection : 170 m	En l'absence de protection : 135 m	En l'absence de protection : 110 m
	En présence de protection : 15 m	En présence de protection : 15 m	En présence de protection : 10 m
Hydrogène gazeux DN = 100 mm	En l'absence de protection : 95 m	En l'absence de protection : 85 m	En l'absence de protection : 75 m
	En présence de protection : 15 m	En présence de protection : 10 m	En présence de protection : 10 m

Dans toutes les zones de dangers, le maire doit a minima informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage.

La construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ou d'immeubles de grande hauteur (IGH), est interdite ou subordonnée à la mise en place de mesures particulières de protection. Pour ce type de projet, il est recommandé que soit établie préalablement au dépôt de permis de construire une analyse de compatibilité prévue par l'article R555-30 b du code de l'environnement.

PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages d'eau potable sont définies dans les arrêtés de DUP des captages, qui figurent en annexe, et auxquels on se reportera.

D'une façon générale, toute construction est interdite à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée, de même que les déboisements à blanc, les excavations, les dépôts, stockages, rejets et/ou épandage de tous produits ou matières polluantes.

Dans les périmètres de protection éloignée, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si leurs eaux usées sont évacuées vers un réseau d'assainissement collectif étanche ou traitées par un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation, après avis de l'ARS. Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'avoir un impact sur la ressource en eau (bâtiments agricoles et d'activités, stockages, dépôts, rejets, affouillements, épandages...) sont généralement soumis à l'avis de l'ARS.

ZONES DE PRESOMPTIONS ARCHEOLOGIQUES

A l'intérieur des zones délimitées, tous les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager, ainsi que les déclarations préalables relatives à des piscines, des ravalements et travaux modifiant l'aspect extérieur des bâtiments, des lotissements, des affouillements et exhaussements, l'aménagement d'aires de stationnement ... devront être transmis aux services du patrimoine de la Préfecture afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

La réalisation des travaux est subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive lorsqu'elles sont prescrites.

SERVITUDE D'ENTRETIEN DU CANAL DE LA VAREZE

De part et d'autre du canal de la Varèze, une zone dégagée de 4 mètres à partir de la rive doit être maintenue afin de faciliter le passage d'engins mécaniques destinés à l'entretien du canal. A l'intérieur de cette zone toute nouvelle construction, toute élévation de clôture et toute plantation est soumise à autorisation préfectorale.

ZONES HUMIDES

A l'intérieur des périmètres identifiés, toutes constructions ou utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.

Sont seules admises les constructions, occupations et utilisations du sol ne portant pas atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide. En cas de projet portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, des mesures de compensation doivent être définies selon les dispositions en vigueur de la loi sur l'eau.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour l'application des règles d'implantation et d'emprise au sol, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 3,50 m ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement, sauf sur les limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, un débordement peut être accepté dans la limite de 30 cm, sauf sur les limites séparatives. Toutefois en cas d'empiètement sur une voie ouverte à la circulation publique, le débordement pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières pour des raisons de sécurité.

Implantation par rapport aux emprises publiques

Nonobstant les règles définies pour chacune des zones, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les règles définies pour chacune des zones, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture.

En cas de déclivité supérieure à 15%, les constructions doivent s'adapter à la pente.

Les annexes doivent être traitées de façon homogène avec la construction principale ou l'ensemble de l'opération.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de leur style ou architecture.

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique par un symbole, l'aspect et la volumétrie des bâtiments seront préservés : dimensions et organisation /ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, forme et pente des toitures, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit, éléments décoratifs tels corniches, encadrements...

Les surélévations ou extensions sont interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Les murs en pisé et/ou en galets notamment devront rester apparents. Leur démolition est interdite. Les percements sont toutefois possibles pour créer un accès au terrain qu'ils clôturent.

Les murs en galets ne devront être ni recouverts, ni enduits, ni peints.

Les règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas à ces éléments de patrimoine.

Pour le petit patrimoine rural et religieux identifié sur le règlement graphique par un symbole : croix, fontaines, puits...:

Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

Qualité environnementale

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Bruit des infrastructures

Dans les secteurs soumis au bruit des infrastructures définis par arrêté préfectoral, l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation, et par les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. On se reportera aux arrêtés figurant en annexe du PLU.

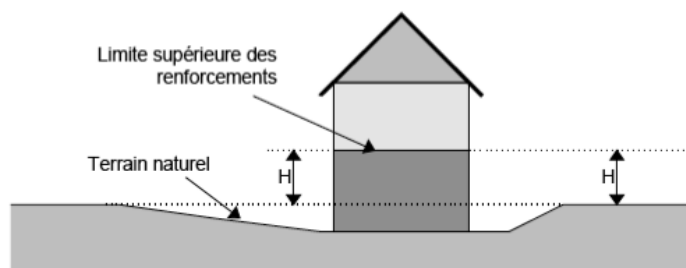
PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans certains secteurs, les constructions sont soumises à des prescriptions particulières relatives à la qualité des constructions.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

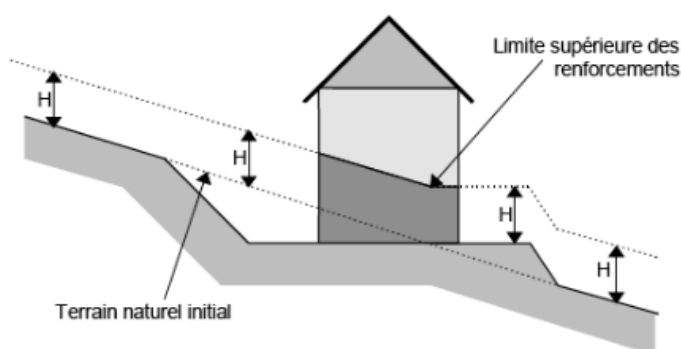
La notion de «hauteur par rapport au terrain naturel» est utilisée pour les écoulements des fluides (débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Définition du Rapport d'Emprise en Sol en Zone Inondable (RESI)

Dans les zones inondables (crue torrentielle, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voirie, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable (construction et remblai)}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Aléa concerné	Prescriptions :
Aléa faible de crue des rivières (C1) En zone urbanisée	En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante. Les équipements et matériels vulnérables devront être surélevés de 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé de 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Les hangars agricoles seront réalisés sans remblaiement. Le RESI doit être : ≤ 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes ≤ à 0,5 pour les permis groupés, les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments artisanaux, pour les zones d'aménagement existantes.
Aléa faible (C1), hors zone urbanisée, et aléa moyen de crue des rivières (C2)	En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante. Le premier plancher devra être situé à 1 m au-dessus du terrain naturel.
Aléa faible d'inondation de pied de versant (I'1)	Les hangars agricoles seront réalisés sans remblaiement. Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé de 0,50 m au-dessus du terrain naturel sauf en cas de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bardeaux, cuvelage étanche...) permettant d'apporter un niveau de protection équivalent. Dans tous les cas la base des ouvertures doit être surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel. RESI : idem C1
Aléa moyen d'inondation de pied de versant (I'2)	Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², le premier niveau utilisable doit être surélevé de 1 m au-dessus du terrain naturel sauf en cas de mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bardeaux, cuvelage étanche,...) permettant d'apporter un niveau de protection équivalent. Dans tous les cas la base des ouvertures doit être surélevée de 1 m par rapport au terrain naturel. RESI : idem I'1
Aléa faible de ruissellement (V1)	Les sous-sols sont interdits. Les ouvertures des bâtiments seront situées à au moins 0,50 m du terrain naturel, ou protégées d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur, en veillant à ne pas aggraver le risque sur les parcelles voisines par déviation des écoulements.
Aléa faible de glissement de terrain (G1)	Il est recommandé au maître d'ouvrage de faire réaliser une étude géotechnique (type G 11 et G12) afin de s'assurer de la stabilité des terrains et de la conformité des projets d'aménagement aux caractéristiques mécaniques et à la pente.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être engazonnées et plantées.

Plantations

Toute plantation (haies de clôtures, arbres d'ornement, etc., à l'exclusion des plantations à vocation agricole ou forestière) sera réalisée avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée ci-dessous.

*Liste des arbres et arbustes préconisés pour l'élaboration de haies végétales
en limites séparatives et limites sur voiries*

Pour des haies taillées :	Pour des haies libres :
- Arbre à perruques <i>Cotinus coggygia</i> - Aubépine blanche <i>Crataegus oxyacantha</i> - Bourdaine <i>Frangula alnus</i> - Buis <i>Buxus sempervirens</i> - Charme commun <i>Carpinus betulus</i> - Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i> - Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> - Erable champêtre <i>Acer campestre</i> - Fragon petit houx <i>Ruscus aculeatus</i> - Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i> - Houx vert <i>Ilex aquifolium</i> - Nerprun alaterne <i>Rhamnus alaternus</i> - Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i> - Noisetier <i>Corylus avellana</i> - Troène <i>Ligustrum vulgare</i>	- Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> - Amélanchier <i>Amelanchier ovalis</i> - Argousier <i>Hippophae rhamnoides</i> - Camerisier à balais <i>Lonicera xylosteum</i> - Cassissier <i>Ribes nigrum</i> - Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> - Epine-vinette <i>Berberis vulgaris</i> - Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> - Framboisier <i>Rubus idaeus</i> - Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> - Groseillier des Alpes <i>Ribes alpinum</i> - Groseiller à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> - Néflier <i>Mespilus germanica</i> - Poirier sauvage <i>Pyrus communis</i> - Pommier commun <i>Malus domestica</i> - Sapin pectiné <i>Abies alba</i> - Saule osier <i>Salix viminalis</i> - Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> - Sureau rouge <i>Sambucus racemosa</i> - Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> - Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>

Les arbres abattus seront remplacés tant que faire se peut, et cela par des essences locales ou des arbres fruitiers.

Lutte contre les espèces végétales invasives

Les apports de terre végétale doivent être réduits au minimum : on favorisera la réutilisation des matériaux en place pour refaire les talus et les surfaces d'engazonnement.

Les résidus d'arrachage seront portés en déchetterie, et en aucun cas laissés sur place.

La mise à nu des sols pendant plus d'une année est interdite. Les tranchées, stocks temporaires ou non de terre végétale, talus et tous les terrains remaniés suite à des travaux de construction d'habitation ou d'infrastructures routières seront ensemencés. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives. L'entretien de ces espaces devra être raisonné, en évitant de faucher en dessous de 10 cm de hauteur, et de mettre à nu les sols.

Clôtures

Les clôtures devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec les constructions, les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants. Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique dépasse 2 m sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour des motifs de sécurité dûment justifiés.

Remblais et déblais

Tout terrassement en remblai destiné à créer une plateforme autour de la construction est interdit. Les décaissements seront privilégiés. Le remodelage du terrain est toutefois autorisé, afin de créer une terrasse contiguë au bâtiment principal, limitée à 5 m à partir de la façade de la construction. Les terrasses créées pourront être soutenues par des talus végétalisés ou des murs en pierre ou réalisés dans le même matériau que la construction.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans certains secteurs, les constructions sont soumises à des prescriptions particulières relatives aux remblais, déblais et aux clôtures :

Aléa concerné	Prescriptions :
Aléa faible d'inondation par crue des rivières (C1)	Tout remblai est interdit, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des constructions et aménagements autorisés par les articles 1 et 2 du règlement de zone. Les clôtures peuvent être interdites si elles ne sont pas à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
Aléa faible d'inondation de pied de versant (I'1)	Les affouillements et exhaussements sont interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques, ou pour l'aménagement d'infrastructures routières. Les clôtures, cultures, plantations, aménagement d'espaces verts s'effectueront sans remblaiement.
Aléa faible de ruissellement (V1)	Les clôtures peuvent être interdites si elles ne sont pas ajourées avec des soubassements limités à 0,20m.

2.4 Stationnement

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Les bâtiments d'habitation de plus d'un logement et prévoyant un garage ou espace de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble, devront également prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, à hauteur de 1 place de 1,5 m² par tranche entamée de 50 m² de Surface

de plancher créée. Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements et les équipements.

Les bâtiments destinés à recevoir des bureaux devront également prévoir un espace réservé au stationnement des vélos, à hauteur de 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher créée.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans certains secteurs, les constructions sont soumises à des prescriptions particulières relatives au stationnement :

Aléa concerné	Prescriptions :
Aléa d'inondation par crue des rivières (C1, C2, C3)	La création d'aires de stationnement est interdite.
Aléa moyen et fort de ruissellement sur versant (V2 et V3)	
Aléa fort d'inondation en pied de versant (I'3)	

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Conditions de desserte des terrains

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions devront avoir une largeur **d'emprise de 5,5 m, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre**, intégrant des espaces de circulation pour les piétons et les cycles assurant des liaisons avec leur environnement. Le cas échéant, des préconisations différentes pourront être faites pour permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (notamment les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie).

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

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes, ou permettant l'accès à une seule construction, sont autorisées avec des caractéristiques réduites.

Accès

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions. Un accès unique commun sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée, liées notamment à la configuration et la topographie des lieux.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Collecte des déchets

Pour toute construction ou aménagement de 4 logements au moins, un **espace destiné au stockage des conteneurs** devra être aménagé (local ou logette extérieure). La surface de stockage sera calculée en fonction du nombre théorique d'habitants qui dépend de la taille et du nombre de logements desservis, de la fréquence de collecte et du nombre et du volume des conteneurs utilisés.

Les locaux de stockage devront être implantés à proximité des voies de circulations publiques. Le projet de localisation sera soumis au service en charge de la collecte des ordures ménagères, et tenir compte des prescriptions suivantes :

- le véhicule de collecte doit pouvoir collecter en marche avant ;
- création d'une aire de retournement dans le cas où la logette est située dans une impasse ; dans le cas d'impossibilité, localisation de la logette en sortie d'impasse ;
- emplacement pour un panneau signalant les consignes de tri.

3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau.

Assainissement des eaux usées

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et non collectifs et les modalités de raccordement.

Zones d'assainissement collectif : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées et être raccordée au réseau public, conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. Les effluents industriels et agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics, sauf si une convention de rejet spécifique est établie avec l'organisme gestionnaire.

Zones d'assainissement non collectif : en l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public ou dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires. Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, et garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement des eaux pluviales.

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 20 m², il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un **volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m²**.

Conformément à l'arrêté du 21 Août 2008, les eaux issues de toitures peuvent être réutilisées pour le lavage des sols, l'arrosage des espaces verts, l'évacuation des excréta, et, sous réserve de la mise en œuvre d'un dispositif de traitement adapté et certifié, pour le nettoyage du linge.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront masquées, enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.). Elles seront équipées d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs. Dans le cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. Si le rejet ne peut être effectué vers le milieu naturel, les eaux pluviales seront orientées vers un réseau séparatif eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau.

Pour tout projet (construction neuve ou travaux sur l'existant) qui engendre une augmentation de la surface imperméabilisée, les prescriptions à respecter sur le territoire de la commune sont les suivantes :

- pour toutes les pluies inférieures à 15 mm, les eaux pluviales sont infiltrées en totalité,
- pour les pluies comprises entre 15 et 25 mm, les eaux pluviales sont infiltrées avec éventuellement une rétention locale,
- pour les pluies au-delà de 25 mm, un rejet à débit limité (hors réseau unitaire) peut être envisagé à hauteur de 1 l/s/ha aménagé, sous réserve de l'accord du gestionnaire. »

Les eaux de piscine seront infiltrées dans le sol, à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, sauf dans les zones d'aléa de glissement de terrain (zones G1, G2, G3), ou d'aléa d'effondrement (F1) où il pourra s'effectuer soit dans le réseau communal d'eaux pluviales, après avis du gestionnaire du réseau, soit dans un émissaire capable de recevoir ces apports sans aggravation des risques (érosion, sous-capacité des ouvrages, etc.). Les eaux traitées au chlore nécessiteront un temps de séjour préalable avant vidange d'au moins une semaine afin de permettre un abattement et une dégradation du chlore. Aucun rejet au réseau d'assainissement des eaux usées ne sera admis.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Dans certains secteurs, les constructions sont soumises à des prescriptions particulières relatives à la gestion des eaux pluviales et usées :

Aléa concerné	Prescriptions :
Aléa faible à moyen de glissement de terrain (G1, G2)	Le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage doit s'effectuer soit dans des réseaux le conduisant hors zones de risque de glissement, après accord du gestionnaire, soit dans un émissaire capable de recevoir ces apports sans aggravation des risques (érosion, sous-capacité des ouvrages, etc.). L'infiltration des eaux dans le sol est interdite.

Aléa faible d'effondrement (F1)

Le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage doit être dirigé soit dans des réseaux le conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Réseau secs (électricité, téléphone, réseaux numériques)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques existants sur domaine public.

Il en est de même pour le raccordement aux réseaux de télécommunication.

Toute construction ou installation nouvelle et tout aménagement pour la rénovation ou le changement de destination doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux...) adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Règles spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser

Zones Ua

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone Ua correspond aux secteurs anciens de la commune, le centre historique du village et le hameau de la Rainy. Elle est destinée à l'ensemble des fonctions urbaines : habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitations agricoles existantes, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation de la zone (bureau).

Elle comprend deux secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (se reporter à la pièce n°5 du dossier de PLU) :

- le secteur du centre village (OAP n°1),
- le secteur de l'Abbé Calès (OAP n°2).

La zone Ua est concernée pour partie par :

- des aléas naturels V1 (aléa faible de ruissellement sur versant),
- des zones de présomptions archéologiques,
- des éléments de patrimoine à préserver.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

Ua 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées **aux exploitations agricoles et forestières, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants** ;
2. les constructions et activités destinées au **commerce de gros, à l'industrie**, ou à la fonction **d'entrepôt**, les centres de congrès et d'exposition ;
3. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
4. les terrains de **camping et de caravaning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
7. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Ua 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Au sein du périmètre de l'OAP n°1 du centre-bourg, il est créé un secteur de mixité sociale, au sens de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : chaque opération devra comprendre un ou plusieurs programmes de logements abordables, au sens du SCoT, jusqu'à atteindre 25% (arrondi à l'entier le plus proche) du nombre total de logements créés dans l'opération faisant l'objet d'un même permis d'aménager.

Le SCoT des Rives du Rhône entend par logements locatifs abordables les logements sociaux, les logements privés conventionnés et les logements communaux à loyer maîtrisé.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ua 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles ci-dessous pourront être admises ou imposées, notamment :

- lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions,
- lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...).

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité un recul par rapport à la voie serait demandé.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

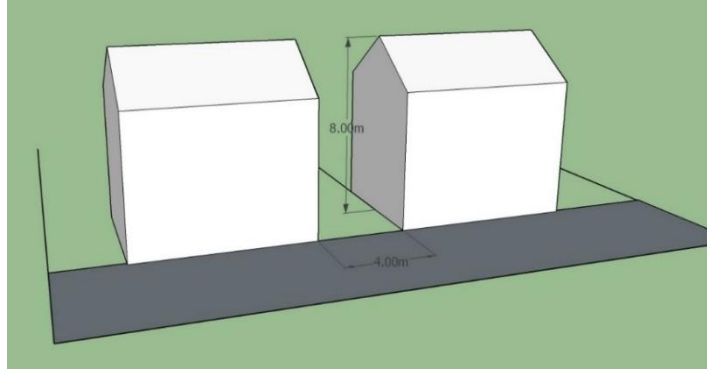
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant (ordre continu ou semi continu).

Par rapport à l'autre limite latérale ou à la limite de fond de parcelle, si la construction ne jouxte pas la limite de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes ni aux piscines. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Les annexes isolées peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Toute construction ou extension d'habitation ou d'activité doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou As.

Le long des linéaires de murs à préserver repérés sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 2 m au moins en retrait du mur, de façon à préserver celui-ci.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre ; toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération.

Hauteur des constructions

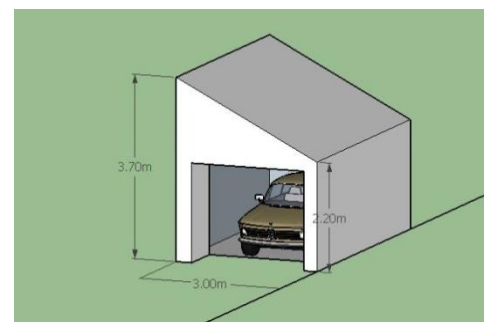
La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation ou d'activité ne doit pas excéder 12 m et 9 m à l'égout de toiture ou au sommet du toit-terrasse. Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité des gabarits, la hauteur maximale des constructions pourra atteindre la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, même si cette dernière est supérieure à 12 m.

La hauteur minimale des constructions à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 6 m à l'égout de toiture.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

ci-contre : exemple d'implantation sur limite respectant la hauteur maximale.



Pour les annexes accolées, la hauteur maximale est celle du bâtiment auquel elles s'accolent, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

Orientation des constructions

La façade principale devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue bordant la parcelle la plus proche de la façade.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,70 est fixé.

Ua 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal ou de moins de 20 m². Les toits en forme de bulle sont interdits.

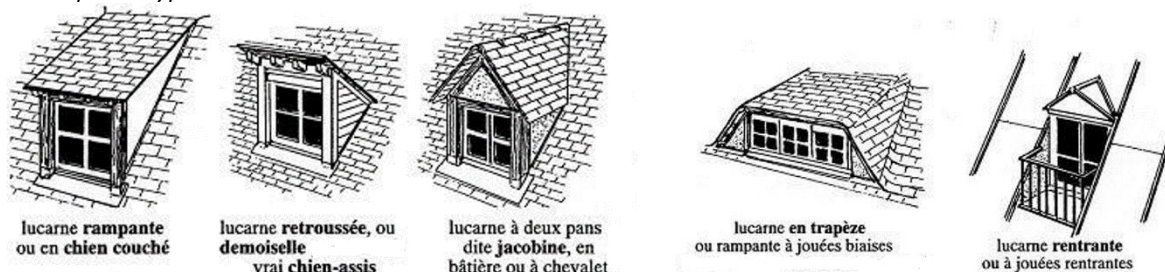
Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale, appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 60% sauf pour les toitures terrasse autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Exemple de types de lucarnes interdits :



La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades et ouvertures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, tôle, sont interdits en façade.

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité : les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm).

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les enseignes ne pourront être établies au-dessus du niveau de l'égout de toiture.

Equipements techniques

Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électricité, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

Ua 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

En limite d'emprise publique : les clôtures sont obligatoires ; les clôtures nouvelles peuvent être constituées d'un mur plein lorsqu'elles prolongent un mur de clôture existant, auquel cas la hauteur peut atteindre celle du mur existant. Il est en de même pour la reconstruction d'un mur existant.

En dehors de ce cas de figure, et hors prescriptions spécifiques relatives aux risques naturels, les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif ajouré (grille, claustra...) doublé ou non d'une haie ; la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

Entre propriétés mitoyennes ne donnant pas sur la voie publique : les clôtures peuvent être constituées de haies vives composées d'essences locales. En cas de plantation de haies, il est utile de se reculer d'un mètre par rapport aux limites afin de pouvoir en assurer l'entretien et ne pas déborder sur l'espace public.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Ua 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 250 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- *Constructions neuves à usage d'habitation* : 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels le nombre minimal de places de stationnement est de 1 par logement
- *Constructions existantes à usage d'habitation* : 1 place par logement
- *Restaurants et hôtels* : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et 1 place par chambre
- *Commerces* : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

- *Constructions à usage artisanal* : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- *Bureau* : 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.
- Salles de spectacles, de réunion... : 1 place pour 10 sièges.

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

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ua 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones Ub

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle, situées en continuité du centre bourg et du hameau de la Rainy mais également aux abords des zones d'activités de la plaine et le long de la RN7. Elles sont destinées à accueillir de l'habitation, et en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Elles comprennent des secteurs Uba où le commerce et l'artisanat sont autorisés, ainsi que les activités de service et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec la vocation de la zone (bureau), ainsi qu'un secteur Ubs où seules les activités de services sont autorisées.

Elles comprennent également deux secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (se reporter à la pièce n°5 du dossier de PLU) :

- le secteur de la route d'Auberives (OAP n°3),
- le secteur de la rue des Cèdres (OAP n°4).

Les zones Ub sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1, V2, V3 (aléa faible à fort de ruissellement sur versant), G1 (aléa faible de glissement de terrain), F1 (aléa faible d'effondrement), C1 (aléa faible d'inondation par crue des rivières), I'1, I'2, I'3 (aléa faible à fort d'inondation de pied de versant),
- des zones de présomptions archéologiques,
- des éléments de patrimoine à préserver,
- la servitude d'entretien du canal de la Varèze,
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,
- des servitudes liées au passage de canalisations de matières dangereuses,
- le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Bourrassonnes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

Ub 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les nouvelles constructions destinées **aux exploitations agricoles et forestières, à l'exclusion des annexes et extensions des bâtiments agricoles existants** ;
2. sauf dans les secteurs Uba et Ubs, le **commerce** et les activités de service ;
3. les **autres activités** des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux autorisés sous conditions ;
4. **les installations classées** soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
5. l'élevage et le **gardiennage des animaux** à destination commerciale ;
6. les terrains de **camping et de caravaning**, les habitations légères de loisir, l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
7. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
9. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisées sous conditions, uniquement dans les secteurs Uba :

1. les commerces et activités de service, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage, et qu'ils ne présentent pas une surface de vente supérieure à 200 m² ;
2. les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone ;
3. les bureaux compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisant pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage.

Dans le secteur Ubs, peuvent être autorisées les activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère général de la zone et ne produisent pas de nuisances (olfactives, sonores, circulation induite...) au voisinage. Les autres sous-destinations des commerces et activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sont interdites.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ub 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles ci-dessous pourront être admises ou imposées, notamment :

- lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions,
- lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot...).

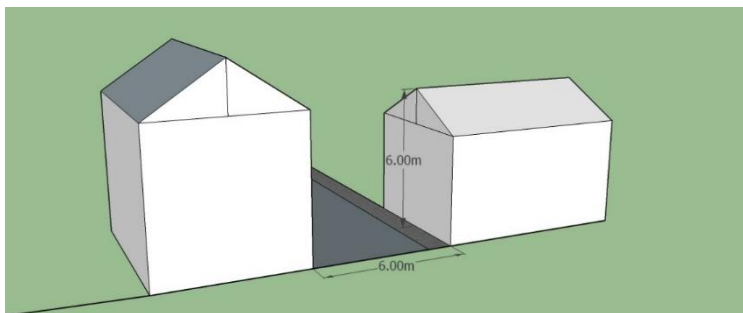
Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être édifiées **jusqu'à la limite de l'emprise publique**, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité, un recul par rapport à la voie serait demandé.

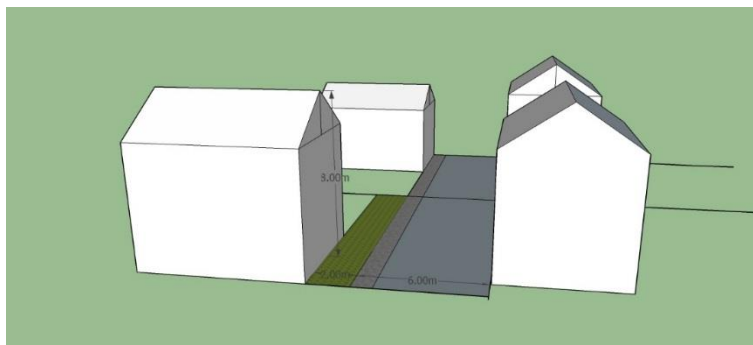
Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites d'emprise publique.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et l'alignement opposé (ici 6 m) est supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment (6 m)



Autre exemple d'implantation possible : le bâtiment est implanté en recul de 2 m pour porter la distance entre la construction et l'alignement opposé à 8 m. La hauteur maximale du bâtiment est alors de 8 m.



Le long de la RN7 les constructions devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route nationale.

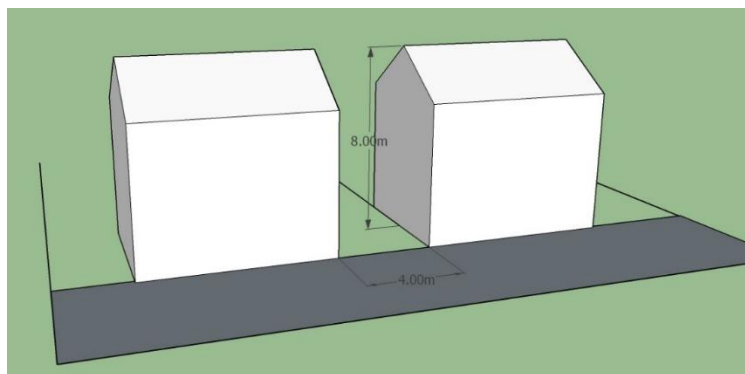
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité pourront être édifiées :

- **soit en limite séparative, sur l'un des côtés de la parcelle,**
- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

En outre, toute construction ou extension à usage d'habitation doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou As.

Les annexes isolées, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter en limite parcellaire, sous réserve du respect de la règle de hauteur ci-dessous. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

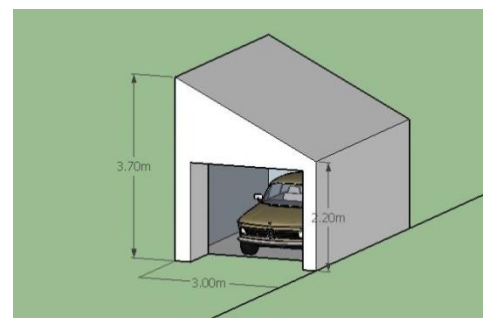
L'implantation est libre ; toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération.

Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou au sommet d'une toiture terrasse est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est fixée à 5 m, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

ci-contre : exemple d'implantation sur limite respectant la hauteur maximale.



Pour les annexes accolées, la hauteur maximale est celle du bâtiment auquel elles s'accolent, à condition de respecter une hauteur maximale en tout point égale à la moitié de la distance du point considéré à la limite parcellaire, augmentée de 2,20 m.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 est fixé.

Ub 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal ou de moins de 20 m². Les toits en forme de bulle sont interdits.

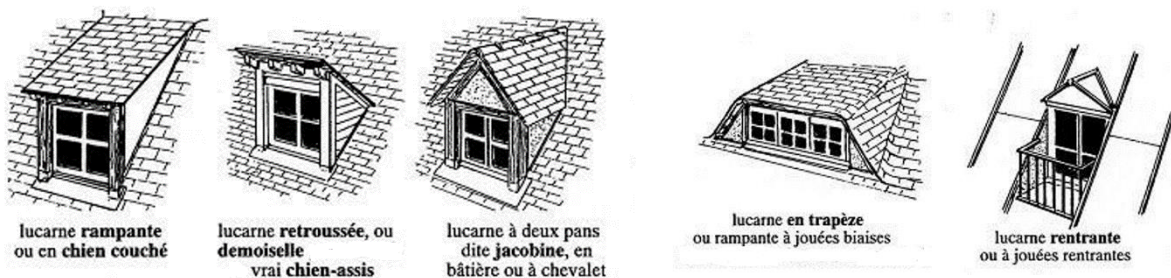
Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale, appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère.

La pente de toit doit être comprise entre 30% et 60% sauf pour les toitures terrasses autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal. Il respectera le sens des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Exemple de types de lucarnes interdits :



La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades et ouvertures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, tôle, sont interdits en façade.

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité : les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm).

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les enseignes ne pourront être établies au-dessus du niveau de l'égout de toiture.

Equipements techniques

Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électricité, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

Ub 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures nouvelles peuvent être constituées d'un mur plein lorsqu'elles prolongent un mur de clôture existant, auquel cas la hauteur peut atteindre celle du mur existant. Il est en de même pour la reconstruction d'un mur existant.

En dehors de ce cas de figure, et hors prescriptions spécifiques relatives aux risques naturels, les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif ajouré (grille, claustra...) doublé ou non d'une haie.
- soit de haies vives composées d'essences locales. En cas de plantation de haies, il est utile de se reculer d'un mètre par rapport aux limites afin de pouvoir en assurer l'entretien et ne pas déborder sur l'espace public.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Plantations

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser est de 30% : si le projet n'atteint pas cet objectif, les surfaces terrasses et/ou présentant une certaine perméabilité pourront être prises en compte comme détaillé dans le tableau ci-dessous : chaque type de surface se verra alors attribuer un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à un espace équivalent en pleine terre.

Type de surface	Coefficient de biotope	Surface équivalente en pleine terre pour 100 m ²
Sol imperméabilisé en asphalte, béton, bitume...	0	0
Surface perméable à l'eau et l'air (ex : dallage non jointif sur couche de gravier/sable)	0,3	30 m ²
Surface perméable à l'eau et à l'air et végétalisée (ex : pelouse sur treillis...)	0,5	50 m ²
Toitures végétalisées	0,7	70 m ²
Sol en pleine terre	1	100 m ²

Les espaces situés en bordure des voies doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager défini dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Ub 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, situées sur le tènement foncier support du permis de construire. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Sauf impossibilité technique et sauf en cas de garages intégrés à la construction principale, les garages et aires de stationnement doivent être implantés au plus près de la voirie publique.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- *Constructions à usage d'habitation* : 1 place par tranche entamée de 90 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, plus 1 place visiteur pour 4 logements. Le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- *Restaurants et hôtels* : 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant, et 1 place par chambre
- *Commerces* : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.
- *Constructions à usage artisanal* : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- *Bureau* : 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.
- *Salles de spectacles, de réunion...* : 1 place pour 10 sièges

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

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ub 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones Ue

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones Ue sont des espaces destinés à l'accueil d'activités.

Elles comprennent deux sous-zones :

- La sous-zone Ue1 est destinée à l'accueil des activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, y compris les installations classées, les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et équipements sportifs, à l'exclusion de toute habitation et de tous locaux recevant du public.
- La sous-zone Ue2 est destinée à l'accueil d'activités spécifiques, de type stockage et dépôts de matériaux, à l'exclusion des déchets ; toute construction y est interdite.

Les zones Ue sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1 (aléa faible de ruissellement sur versant), C1, C2, C3 (aléa faible à fort d'inondation par crue des rivières), l'1, l'3 (aléa faible à fort d'inondation de pied de versant),
- des zones de présomptions archéologiques,
- la servitude d'entretien du canal de la Varèze,
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,
- des servitudes liées au passage de canalisations de matières dangereuses,
- un secteur potentiellement pollué, situé dans le quartier St Pierre,
- le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable des Bourrassonnes,
- des zones d'isolation acoustique renforcée, en raison de la proximité d'infrastructures bruyantes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

Ue 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans l'ensemble de la zone (tous secteurs) :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à **l'habitation**, y compris lorsqu'elles constituent des annexes à l'activité (logements de fonction) ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées aux **exploitations agricoles et forestières** ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées au **commerce et aux activités de service** ;
4. les **équipements d'intérêt collectif** et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, et autres équipements recevant du public ;

5. **l'installation des caravanes**, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que les **habitations légères de loisir** ;
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
7. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Dans les secteurs Ue1 sont en outre interdits **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone.

Dans les secteurs Ue2 sont en outre **interdits toutes constructions** liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

A l'intérieur du secteur identifié comme potentiellement pollué, en fonction de l'état résiduel des terrains et des travaux de réhabilitation effectués, l'aménagement du site pourra être soumis à des restrictions d'usage et/ou à une dépollution préalable des sols.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ue 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 m vis-à-vis des emprises publiques et de la bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RN7 les constructions devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route nationale.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 est fixé.

Pour les constructions existantes :

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes. Les toits en forme de bulle sont interdits.

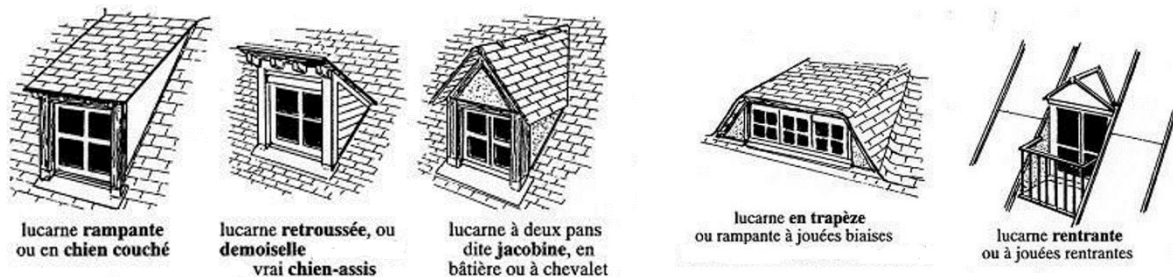
Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence qui doit être appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère).

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % sauf pour les toitures terrasses autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Exemple de types de lucarnes interdits :



La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, aggloméré, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, tôle, sont interdits en façade.

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Pour les autres constructions :

Toitures

La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites. On pourra alterner des murs en maçonnerie et des panneaux d'aspect bois ou tôle prélaquée.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect contreplaqué ou frisée sont interdits en façade.

Enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture du bâtiment. Les caissons lumineux sont interdits. Toute enseigne apposée sur une construction doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser l'enveloppe du bâtiment.

Ue 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures seront constituées par des murs, des dispositifs à claire-voie, des murets surmontés d'un dispositif à claire-voie ou des haies. Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur sauf dans le cas du prolongement d'une clôture existante, auquel cas la hauteur de celle-ci pourra être conservée. En cas de nécessité justifiée notamment par des motifs de sécurité, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Plantations

Une rangée d'arbres de haute tige doit être plantée le long des limites de voies publiques ou privées, à raison d'un arbre tous les 5 m.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements (100 m²). Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² de surface seront entourées d'écrans boisés.

Les bâtiments à caractère provisoire, la création ou l'extension de tous dépôts, stockages extérieurs ou décharges sont subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure.

Ue 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- *Etablissements à usage artisanal ou industriel* : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- *Constructions à usage de bureau* : 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.
- *Entrepôts* : 1 place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher.

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

SECTION 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ue 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ue 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones UL

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UL est une zone de loisirs. Elle a vocation à accueillir des **équipements d'intérêt collectif** et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

La zone UL est concernée pour partie par :

- des aléas naturels C1 (aléa faible d'inondation par crue des rivières).

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

UL 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. les occupations et utilisations du sol destinées **aux exploitations agricoles et forestières** ;
2. le **commerce** et les activités de service ;
3. les **autres activités** des secteurs secondaires et tertiaires ;
4. **l'installation des caravanes**, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que les **habitations légères de loisir** ;
5. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
6. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.
7. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone.

Peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol destinées à **l'habitation**, à condition qu'elles soient directement liées aux équipements autorisés dans la zone (type logement de fonction).

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

UL 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

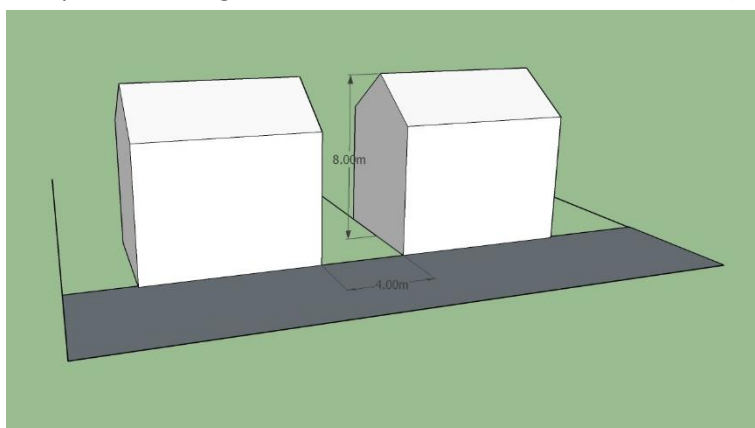
Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 m vis-à-vis des emprises publiques et de la bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

UL 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

UL 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures seront constituées par des murs, des dispositifs à claire-voie, des murets surmontés d'un dispositif à claire-voie ou des haies. Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur sauf dans le cas du prolongement d'une clôture existante, auquel cas la hauteur de celle-ci pourra être conservée. En cas de nécessité justifiée notamment par des motifs de sécurité, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Plantations

Une rangée d'arbres de haute tige doit être plantée le long des limites de voies publiques ou privées, à raison d'un arbre tous les 5 m.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements (100 m²).

Les bâtiments à caractère provisoire, la création ou l'extension de tous dépôts, stockages extérieurs ou décharges sont subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure.

UL 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

UL 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zone AUe

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone AUe dite zone à urbaniser correspond à la future zone d'activités de St Pierre.

C'est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le secteur est couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°5 du dossier de PLU (OAP n°7).

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des infrastructures nécessaires (voirie notamment).

La zone AUe est concernée pour partie par :

- des aléas naturels l'1 (aléa faible d'inondation de pied de versant),
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,
- des zones d'isolation acoustique renforcée, en raison de la proximité d'infrastructures bruyantes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

AUe 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à **l'habitation**, y compris lorsqu'elles constituent des annexes à l'activité (logements de fonction) ;
2. les occupations et utilisations du sol destinées **aux exploitations agricoles et forestières** ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées au **commerce et aux activités de service** ;
4. **l'installation des caravanes**, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que les **habitations légères de loisir** ;

5. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
6. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
7. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

AUe 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 m vis-à-vis des emprises publiques. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres, non compris les saillies et débords de toiture dans la limite de 1 mètre.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 est fixé.

L'emprise au sol des bâtiments d'activités est limitée à 1000 m².

AUe 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites. On pourra alterner des murs en maçonnerie et des panneaux d'aspect bois ou tôle prélaquée.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect contreplaqué, frisée, sont interdits en façade.

AUe 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures seront constituées par des murs, des dispositifs à claire-voie, des murets surmontés d'un dispositif à claire-voie ou des haies. Les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur sauf dans le cas du prolongement d'une clôture existante, auquel cas la hauteur de celle-ci pourra être conservée.

Plantations

Une rangée d'arbres de haute tige doit être plantée le long des limites de voies publiques ou privées, à raison d'un arbre tous les 5 m.

Les parkings en plein air doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie pour 4 emplacements (100 m²). Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² de surface seront entourées d'écrans boisés.

Les bâtiments à caractère provisoire, la création ou l'extension de tous dépôts, stockages extérieurs ou décharges sont subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure.

AUe 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Le nombre de places nécessaires est laissé à l'appréciation des porteurs de projet, qui devront justifier que le nombre de places prévu correspond au nombre de personnes (employés et clients) susceptibles de se trouver en même temps dans l'établissement, avec un maximum de 1 place pour 30 m² de surface de plancher bâtie.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUe 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

AUe 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones AU

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones AU dites zones à urbaniser « strictes » correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lequel les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elles comprennent trois secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Le secteur dit des Rozons (OAP n°5), à vocation d'habitat ;
- Le secteur du chemin de la Côte (OAP n°6), à vocation d'habitat ;
- Le secteur de Saint Pierre (OAP n°7), à vocation d'activités.

Les projets devront être compatibles avec les conditions définies dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°5 du dossier de PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs est subordonnée à la réalisation des travaux d'équipements manquants et à une modification ou une révision du PLU. Les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chacun de ces secteurs seront précisées lors de cette procédure.

Les zones AU sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1 (aléa faible de ruissellement sur versant), l'1 (aléa faible d'inondation de pied de versant),
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

AU 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Seules peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées, les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage.

AU 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Au sein du périmètre de l'OAP n°5 des Rozons, il est créé un secteur de mixité sociale, au sens de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme : chaque opération devra comprendre un ou plusieurs programmes de logements abordables, au sens du SCoT, jusqu'à atteindre 25% (arrondi à l'entier le plus proche) du nombre total de logements créés dans l'opération faisant l'objet d'un même permis d'aménager.

Le SCoT des Rives du Rhône entend par logements locatifs abordables les logements sociaux, les logements privés conventionnés et les logements communaux à loyer maîtrisé.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sans objet

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

AU 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles

Zones A et As

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle a vocation à accueillir les exploitations agricoles et forestières y compris les installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que si nécessaire, les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs.

La sous-zone As est une zone agricole à protéger plus spécialement, en raison de son inondabilité et/ou pour des raisons paysagères. Elle n'a pas vocation à accueillir des constructions, à l'exception en cas de nécessité, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les zones A et As sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1, V2, V3 (aléa faible à fort de ruissellement sur versant), C1 (aléa faible d'inondation par crue des rivières), I'1, I'2, I'3 (aléa faible à fort d'inondation de pied de versant), F1 (aléa faible d'effondrement) et G1 (aléa faible de glissement de terrain),
- des zones de présomptions archéologiques,
- la servitude d'entretien du canal de la Varèze,
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,
- les servitudes liées au passage de canalisations de matières dangereuses,
- les périmètres de protection du captage d'eau potable des Bourrassonnes,
- la zone humide de la Varèze,
- des zones d'isolation acoustique renforcée, en raison de la proximité d'infrastructures bruyantes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

A 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les **habitations**, à l'exclusion des logements autorisés à l'alinéa suivant ;
2. dans la sous-zone As : les nouvelles constructions destinées à l'**exploitation agricole** et forestière ;
3. les **commerces et activités de services** ;
4. les **équipements** d'intérêt collectif et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public ;

5. les autres **activités des secteurs secondaires et tertiaires** ;
6. l'installation des **caravanes**, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que les **habitations légères de loisir** ;
7. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
9. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisés sous conditions :

1. en dehors de la zone As, les **logements** strictement liés et indispensables aux activités agricoles, sous réserve que l'agriculteur justifie qu'une présence continue et permanente sur le site de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et sous réserve d'être intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation, sauf impossibilité géographique ;
2. les **extensions** des bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal avant travaux, sans que la surface de plancher totale ne puisse dépasser 200 m², et sans pouvoir être plus hautes que le bâtiment existant ;
3. les **annexes** des bâtiments d'habitation existants, situées à 10 m maximum du point le plus proche du bâtiment principal sauf impossibilité géographique, d'une emprise au sol cumulée limitée à 40 m² (hors piscines) et d'une hauteur limitée à 5 mètres. Le nombre d'annexes autorisées est limité à 2 par unité foncière (hors piscine) ;
4. les piscines d'une surface maximum de 40 m² ;
5. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;
6. les **changements de destination**, uniquement pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et à condition :
 - que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - que le nombre de logements créés soit au plus de 2 pour le bâtiment chemin du Couvent et de 1 pour le bâtiment route du Sablon,
 - qu'aucun accès nouveau sur la voie publique ne soit créé,
 - que les caractéristiques architecturales des bâtiments (ordonnancement des ouvertures, forme de la toiture, gamme de coloris...) soient préservées,
 - que les prescriptions spécifiques liées à l'exposition aux risques naturels et technologiques soient respectées.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les éléments translucides et les capteurs solaires.

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 m vis-à-vis des emprises publiques et de la bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

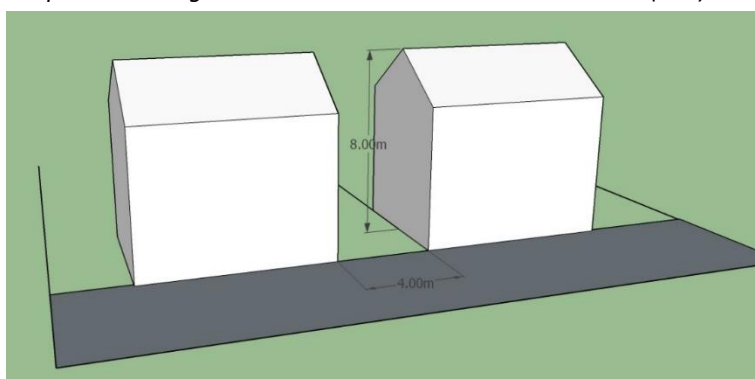
Le long de la RN7 les constructions devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route nationale.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faitage. La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou forestier ne peut excéder 12 m, à l'exception des abris pour animaux parqués dont la hauteur maximale est limitée à 3,5 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants avant travaux, sans que la surface de plancher totale ne puisse dépasser 200 m².

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 40 m² (hors piscine), le nombre d'annexes étant limité à 2 par unité foncière (hors piscine).

L'emprise au sol maximale des piscines est limitée à 40 m².

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes. Les toits en forme de bulle sont interdits.

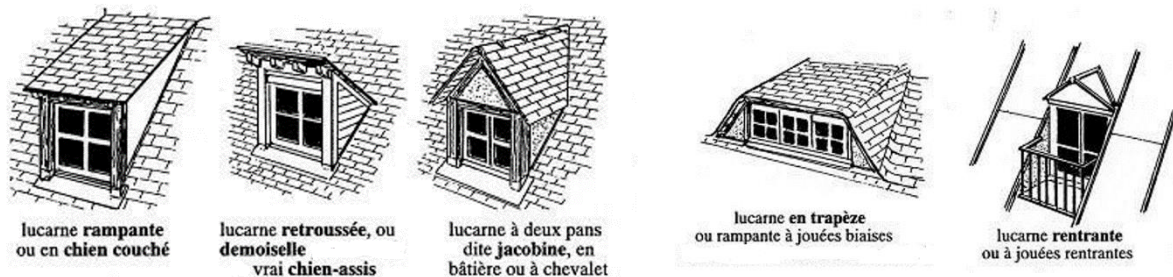
Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence qui doit être appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère).

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % sauf pour les toitures terrasses autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Exemple de types de lucarnes interdits :



La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, aggloméré, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets battants, pleins ou persiennés. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Pour les autres constructions :

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes. Les toits en forme de bulle sont interdits.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence qui doit être appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère).

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % sauf pour les toitures terrasses autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les lucarnes et toutes les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.

Façades

Les parties de façades en maçonnerie d'agglomérés seront enduites. On pourra alterner des murs en maçonnerie et des panneaux d'aspect bois ou tôle prélaquée.

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

A 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant le recours aux revêtements imperméables (type enrobé ou goudron) aux seules voies d'accès.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones N et Nco

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone N est une zone naturelle, principalement boisée, à protéger. Elle n'a pas vocation à accueillir des constructions, à l'exception si nécessaire, des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des exploitations forestières, et des extensions et annexes des constructions existantes.

Elle comprend un secteur Nco, correspondant au corridor écologique de la vallée de la Varèze.

Les zones N et Nco sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1, V2, V3 (aléa faible à fort de ruissellement sur versant), C1, C2, C3 (aléa faible d'inondation par crue des rivières), I'1, I'2, I'3 (aléa faible à fort d'inondation de pied de versant), F1 (aléa faible d'effondrement), G1, G2 (aléa faible à moyen de glissement de terrain),
- des zones de présomptions archéologiques,
- la servitude d'entretien du canal de la Varèze,
- les zones de danger immédiat du CNPE de St Alban,
- des servitudes liées au passage de canalisations de matières dangereuses,
- les périmètres de protection du captage d'eau potable de la Varèze,
- la zone humide de la Varèze,
- des zones d'isolation acoustique renforcée, en raison de la proximité d'infrastructures bruyantes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

N 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à **l'habitation**, y compris lorsqu'elles constituent des annexes à l'activité (logements de fonction) ;
2. les **exploitations agricoles** ;
3. les **commerces et activités de services**,
4. les **équipements d'intérêt collectif** et services publics destinés à recevoir du public, à l'exclusion des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
5. les **autres activités** des secteurs secondaires et tertiaires ;
6. **l'installation des caravanes**, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que les **habitations légères de loisir** ;

7. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
9. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Dans le secteur NCo, toutes constructions, clôtures, installations, de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune sont interdites.

Peuvent être autorisés sous conditions :

1. **en dehors du secteur Nco, les extensions** des bâtiments existants dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir être plus hautes que le bâtiment existant ;
2. **en dehors du secteur Nco, les annexes** des bâtiments d'habitation existants, situées à 10 m maximum du point le plus proche du bâtiment principal sauf impossibilité géographique, d'une emprise au sol cumulée limitée à 40 m² (hors piscine) et d'une hauteur limitée à 5 mètres. Le nombre d'annexes autorisées est limité à 2 par unité foncière (hors piscine).
3. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

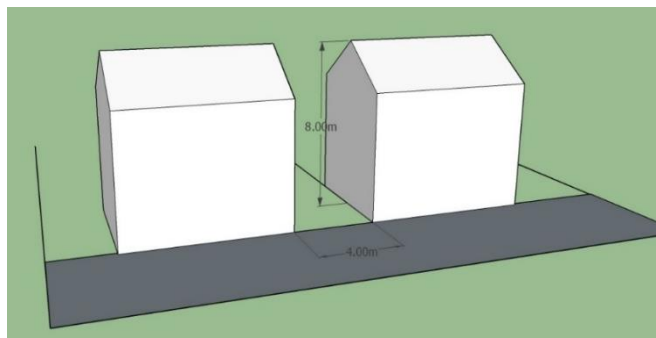
Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 m vis-à-vis des emprises publiques et de la bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Hauteur des constructions

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 40 m² (hors piscine), le nombre d'annexes étant limité à 2 par unité foncière (hors piscine).

L'emprise au sol maximale des piscines est limitée à 40 m².

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes. Les toits en forme de bulle sont interdits.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence qui doit être appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère).

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % sauf pour les toitures terrasses autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faîtage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

La couverture sera, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante..

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, aggloméré, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dans la zone Nco :

Les clôtures perméables sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole et si elles ne sont pas édifiées transversalement aux cours d'eau.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles (de type haie champêtre), composées d'essences indigènes.

Sont autorisées les clôtures herbagères composées de 3 à 5 rangées de fils, d'une hauteur maximale de 1,30 m, sans remblai ni soubassement béton, et comportant des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre la circulation des petits mammifères (hérissons, renards,...), soit un espace minimum de 0,25 m au-dessus du sol.

Dans le reste de la zone N :

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

N 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant le recours aux revêtements imperméables (type enrobé ou goudron) aux seules voies d'accès.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

N 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Zones NL

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone NL est une zone naturelle, destinée à l'accueil touristique. Elle a vocation à accueillir notamment des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Les zones NL sont concernées pour partie par :

- des aléas naturels V1, V3 (aléa faible à fort de ruissellement sur versant), C2 (aléa moyen d'inondation par crue des rivières), I'3 (aléa faible à fort d'inondation de pied de versant),
- des zones d'isolation acoustique renforcée, en raison de la proximité d'infrastructures bruyantes.

Pour les dispositions relatives à ces secteurs particuliers, qui sont représentés sur le règlement graphique, on se reportera aux règles communes à toutes les zones.

NL 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées à **l'habitation**, y compris lorsqu'elles constituent des annexes à l'activité (logements de fonction) ;
2. les **exploitations agricoles** et forestières ;
3. **les commerces et activités de services, à l'exclusion des constructions destinées à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique ;**
4. les **équipements d'intérêt collectif** et services publics destinés à recevoir du public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, **à l'exclusion des salles d'art et de spectacles et des équipements sportifs**, sous conditions précisées à l'alinéa suivant ;
5. les **autres activités** des secteurs secondaires et tertiaires ;
6. **les dépôts** de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
7. l'ouverture ou l'exploitation de toute **carrière** ;
8. **les affouillements et exhaussements** non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

Peuvent être autorisés sous conditions :

1. **les commerces et activités de services destinées à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique ;**
2. **les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs**, aménagés au sein des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de justifier du respect des prescriptions relatives aux risques naturels ;
3. **les extensions** des bâtiments existants, l'emprise au sol des extensions étant limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 60 m², et sans pouvoir être plus hautes que le bâtiment existant ;
4. **les annexes** des bâtiments d'habitation existants, situées à 10 m maximum du point le plus proche du bâtiment principal sauf impossibilité géographique, d'une emprise au sol cumulée limitée à 40 m² (hors piscine) et d'une hauteur limitée à 5 mètres. Le nombre d'annexes autorisées est limité à 2 par unité foncière (hors piscine).

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

NL 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m vis-à-vis des emprises publiques et de la bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

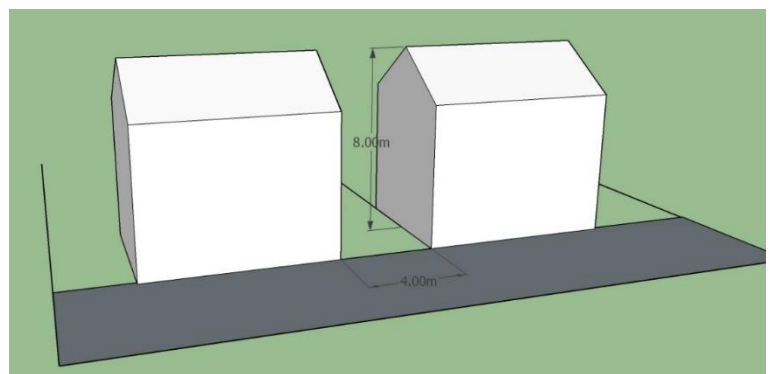
Le long de la RN7 les constructions devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la route nationale.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes pourront être autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faitage.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 est fixé.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 60 m².

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 40 m² (hors piscine), le nombre d'annexes étant limité à 2 par unité foncière (hors piscine).

NL 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les constructions existantes

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la réfection à l'identique est autorisée, en dérogation éventuelle avec les règles ci-dessous.

Toitures

Les toitures pourront être à 2 ou 4 pans.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiment principaux. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes. Les toits en forme de bulle sont interdits.

Les toitures terrasses sont admises si elles participent à la performance énergétique de la construction ou si elles se justifient d'un point de vue de la cohérence architecturale (cohérence qui doit être appréciée aussi bien à l'échelle de la construction qu'à celle de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère).

La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % sauf pour les toitures terrasses autorisées. Pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 20 m² la pente pourra être comprise entre 20% et 60%.

Le faitage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

La couverture sera en matériaux d'aspect tuile canal ou tuile mécanique, de couleur rouge-orangé à brun, ou anthracite. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante. Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Menuiseries et fermetures

Les fermetures seront constituées de volets pleins ou à lames persiennées, ou de persiennes. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

NL 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

NL 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NL 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

NL 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.