



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

*Commune de  
Vallon-Pont-d'Arc*

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM du 21 décembre 2006

1<sup>ère</sup> modification et 1<sup>ère</sup> révision simplifiée  
approuvées par DCM du 20 septembre 2007



## IV - REGLEMENT



**Terres Neuves**

Analyse et Valorisation des Territoires

7, Bd Sarrail - 34000 Montpellier

Tél : 04.67.66.31.84 - Fax : 04.67.66.32.64

Email : terres-neuves@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b><i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</i></b>  | <b><i>P3</i></b>   |
| <b><i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i></b>                    | <b><i>P 8</i></b>  |
| CHAPITRE II.1 ZONE UA.....   | P 9                |
| CHAPITRE II.2 ZONE UB.....   | P 16               |
| CHAPITRE II.3 ZONE UC.....   | P 23               |
| CHAPITRE II.4 ZONE UE.....   | P 30               |
| <b><i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i></b>                | <b><i>P 36</i></b> |
| CHAPITRE III.1 ZONE 0AU.....   | P 37               |
| CHAPITRE III.2 ZONE AUA.....   | P 40               |
| CHAPITRE III.3 ZONE AUB.....   | P 47               |
| CHAPITRE III.4 ZONE AUC.....   | P 54               |
| CHAPITRE III.5 ZONE AUD.....   | P 60               |
| CHAPITRE III.6 ZONE AUE.....   | P 67               |
| CHAPITRE III.7 ZONE AUT.....   | P 73               |
| <b><i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES<br/>AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</i></b> | <b><i>P 80</i></b> |
| CHAPITRE IV.1 ZONE A.....  | P 81               |
| CHAPITRE IV.2 ZONE N.....  | P 87               |
| CHAPITRE IV.3 ZONE NP.....   | P 95               |



# ***TITRE I***

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

---

---



## **ARTICLE I.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VALLON PONT D'ARC.

## **ARTICLE I.2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- Le règlement de PLU se substitue aux règles générales de l'urbanisme, définies au livre I, titre I du chapitre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles dits d'ordre public du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues par l'article 257 du Code pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles "Le Grenier d'Abondance", 6 quai Saint Vincent, 69283 LYON CEDEX 01).

Article R 111-4 : 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 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) de l'article R 122-22.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Demeurent notamment applicables :

- ❖ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et figurant en annexe du PLU {articles L 126-1 du Code de l'urbanisme).
- ❖ Les lois d'aménagement et d'urbanisme en application des articles L 111.1-1 (lois directement opposables) et L 121-10 (lois non applicables directement) du Code de l'Urbanisme et notamment :
  - L'article L 145-1 sur la Loi montagne.
  - La loi du 8 Janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.
  - La loi n°95-101 du 2 Février 1995 relative à l'application de l'article L 111.1-4 du Code de l'urbanisme.
- ❖ La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques qui régleme en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques (article 257 du Code Pénal). Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être signalées immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, 23 rue Roger Radison - 69322 LYON.
- ❖ La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- ❖ Le code du patrimoine et notamment son livre 5
- ❖ Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7.
- ❖ Le décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- ❖ Le décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, jusqu'à l'intervention de l'arrêté prévu au 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 16 janvier 2002.
- ❖ Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire, offertes par les articles L 111.7 et L 421.4 du Code de l'urbanisme.
- ❖ L'article L 315-8 du Code de l'urbanisme relatif aux règles des lotissements autorisés antérieurement au PLU.
- ❖ Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant : le droit de préemption urbain.



Rappel, sont soumises à autorisation ou déclaration :

- ❖ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'urbanisme).
- ❖ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).
- ❖ Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- ❖ Les terrains de camping recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs liés à une exploitation agricole sont soumis à déclaration.
- ❖ Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme).
- ❖ Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'urbanisme).

### **ARTICLE I.3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1).

### **ARTICLE I.4 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE I.5 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BATIMENTS**

Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sans tenir compte des articles 3 à 13 applicables à la zone.

### **ARTICLE I.6 - ISOLATION ACOUSTIQUE**

Dans les zones ouvertes à l'habitat et aux activités toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

### **ARTICLE I.7 – BRUIT AU VOISINAGE DES INFRASTRUCTURES**

Les RD579 et RD290 sont concernées par l'arrêté préfectoral du 28/06/1999, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche. Il soumet les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, édifiés dans une bande de 100 m du bord de chaussée des RD579 et RD290, dans les zones hors et en agglomération, à un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.



Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire sont :

| RD 579 et RD 290 | niveau sonore de référence |                     |
|------------------|----------------------------|---------------------|
|                  | en période diurne          | en période nocturne |
| Catégorie 3      | 73 dB(A)                   | 68 dB(A)            |

### **ARTICLE I.8 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction à l'équivalent des surfaces de plancher détruites à la suite d'un sinistre peut être autorisée hors règles :

- d'emprise au sol,
- de densité,
- de hauteur absolue justifiée par des motifs techniques ou de sécurité,

à condition :

- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel,
- que la reconstruction soit licite,
- qu'elle conserve le même usage que la construction initiale, que cet usage soit compatible avec la vocation de la zone considérée telle qu'elle est définie aux articles 1 et 2 du règlement et que la demande soit déposée dans un délai de moins de 2 ans suivant la date du sinistre.

### **ARTICLE I.9 - ZONES DE RISQUES**

Les terrains exposés à des risques d'inondation sont signalés par un indice "i" conformément au PPRI.

Conformément au PPRI, dans toutes les zones soumises au risque d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les dispositions suivantes :

- Si les construction existante ne comportent pas de point d'attente des secours situé à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de référence, il sera fait obligation d'en réaliser un de dimension adaptée aux travaux conduisant à augmenter la surface habitable initiale.
- Les parties des bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sols et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures rendues étanches.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites.
- Ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.



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

---

---





## Chapitre II.1

### Dispositions applicables à la zone

# UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

Centres anciens denses de Vallon Pont d'Arc, où les bâtiments sont construits à l'alignement de voies publiques et resserrés en ordre continu. IL existe un sous secteur UAa correspondant aux centres anciens des hameaux de Saint Martin, de Chalamélas, de Chames et des Mazes. L'urbanisation de cette zone pourra se poursuivre sous forme d'opérations d'ensemble et individuelles.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION<br/>ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> |
|---|

#### **ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes et les dépôts de véhicules susceptibles de compromettre la vocation de la zone ;
- Les résidences de vacances, de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal ou les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UA-2 suivant ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.



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

- Les constructions à usage d'activités artisanales et d'entrepôts sous réserve qu'elles soient liées a des activités existantes dans la zone et qu'elles n'émettent pas de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées liées aux activités de la zone, sous réserve :
  - . de ne pas créer de nuisances pour le voisinage
  - . de ne pas entraîner de risques graves en cas d'accident,
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau, il pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.



En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux usées industrielles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

#### ***Eaux pluviales :***

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

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **3 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

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

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique (existante, à modifier ou à créer). Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement reste libre.



Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments situés dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement autorisé, doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales. Ils peuvent également être situés en limite séparative de fond.

Toutefois, si cette implantation est rendue impossible par :

- . l'existence d'une servitude,
- . ou la nécessité de protéger un élément naturel (plantations),
- . ou si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade,

la construction pourra n'être édifiée que sur une des limites latérales, ou pourra être implantée partiellement en retrait des limites, à une distance au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de trois mètres et sous réserve que la façade en retour, soit traitée comme un prolongement de la façade sur la rue.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les bâtiments doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives, si la construction n'excède pas 6 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel,
- . soit à une distance de toute limite séparative au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum des limites séparatives.



### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

En cas de contiguïté, les annexes des habitations doivent être intégrées au volume principal des constructions sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, ne peut excéder :

UA : 12 m

UAa : 8 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Murs et parements**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, seront traités à joint plein. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.



### **Ouvertures**

Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.

Dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

### **Toitures**

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles. Les génoises ou passes de toit à l'égout de toiture seront conservées. Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon.

La pente des toitures sera au minimum de 25% sans dépasser 35%. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les toitures de surface importante devront être morcelées en pans et en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.

Les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment.

### **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins n'excédant pas 3m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché).

Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 3 m.

Les haies vives sont autorisée.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

En **zone UAa** : sans objet

En **zone UA** : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé :

- **Logement** 1 place / logement.
- **Bureaux et services** 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON



- **Commerces** 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON
- **Hôtels** 1 place / chambre
- **Restaurants** 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
(pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)
- **Salles de spectacle** 1 place / 3 personnes admises dans l'établissement
- **Etablissements d'enseignement** 1 place / classe

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

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.3.§3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle s'applique également en cas de changement de destination de bâtiments existants.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre II.2

### Dispositions applicables à la zone

# UB

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine mixte d'habitat individuel et collectif, correspondant à l'extension du centre ancien. Les constructions y sont édifiées partiellement en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de cette zone pourra se poursuivre sous forme d'opérations d'ensemble et individuelles.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Un sous secteur UBa regroupant les principaux services et équipements publics.
- Un sous secteur UBai2a regroupant les principaux services et équipements publics et soumis à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), avec un niveau d'exposition moyen avec des vitesses d'eau faible.
- Un sous secteur UBai3 regroupant les principaux services et équipements publics et soumis à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), avec un niveau d'exposition faible.

Sur ces sous secteurs UBai2a et UBai3, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs moyennement exposés avec faible vitesse d'eau et des secteurs faiblement exposés (secteurs 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

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

### ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes ;
- Les résidences de vacances, de loisirs, les Habitations Légères de Loisirs ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal ou les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UB-2 suivant ;





- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UB-2 suivant ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- En UBai2a et UBai3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteurs de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités artisanales et d'entrepôts sous réserve qu'elles soient liées à des activités existantes dans la zone et qu'elles n'émettent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées liées aux activités de la zone, sous réserve :
  - . de ne pas créer de nuisances pour le voisinage,
  - . de ne pas entraîner de risques graves en cas d'accident.
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes. Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone UB (UBai2a et UBai3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme



## **ARTICLE UB 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau, il pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.

En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux usées industrielles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

#### ***Eaux pluviales :***

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

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **3 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.



## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- . soit à l'alignement des constructions voisines,
- . soit à une distance d'au moins 6 m de l'axe (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter soit :

- à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante,
- à l'alignement du mur de clôture dans le cas de portail à manœuvre électrique,
- à l'alignement du mur dans le cas où ce dernier est aligné avec les murs de clôtures des propriétés mitoyennes.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives,
- . soit à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum des limites séparatives.



## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 9 m à l'égout du toit. Dans le cas d'opérations groupées, les hôtels, et les établissements publics, les constructions ne doivent pas dépasser 12 m à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Murs et parements :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les toits terrasses sont également admis.

En sous secteur UBa, UBai2a et UBai3, les toits terrasses et les couvertures autres que la tuile sont admis.



### Menuiseries

Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.

### Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit de murets n'excédant pas 1,20m de hauteur et de 0,50 m de hauteur maximum en UBai2,
- . soit d'une haie vive.

Les murets pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m. Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

## ARTICLE UB 12 –STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé :

- |  |   |
|--|---|
| <b>- Logement</b>                      | 1,5 places de stationnement / logement.<br>Pour les opérations de plus de 15 logements, 1/5 des places seront réservées aux visiteurs (espace semi-public). |
| <b>- Bureaux et services</b>           | 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON  |
| <b>- Commerces</b>                     | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON  |
| <b>- Hôtels</b>                        | 1 place / chambre   |
| <b>- Restaurants</b>                   | 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)                          |
| <b>- Salles de spectacle</b>           | 1 place / 3 personnes admises dans l'établissement  |
| <b>- Etablissements d'enseignement</b> | 1 place / classe  |
| <b>- Etablissement hospitalier</b>     | 1 place pour 2 lits hospitaliers  |

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

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.



Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.3.§3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle s'applique également en cas de changement de destination de bâtiments existants.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est limité à 0,4 pour les constructions isolées et à 0,5 pour les constructions groupées et pour les opérations hôtelières.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



## Chapitre II.3

### Dispositions applicables à la zone

# UC

#### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone urbaine correspondant aux zones périphériques du bourg centre. Elle regroupe un habitat récent sous forme d'opérations d'ensemble et de constructions individuelles édifiées en ordre discontinu avec une densité moyenne à l'alignement des voies. L'urbanisation de cette zone pourra se poursuivre sous forme d'opérations d'ensemble et individuelles.**

**Elle comprend quatre sous-secteurs UCi exposés à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) :**

- Un sous secteur UCi1 fortement exposé
- Un sous secteur UCi2 moyennement exposé
- Un sous secteur UCi2a moyennement exposé avec des vitesses d'eau faible
- Un sous secteur UCi3 faiblement exposé

**Sur ces sous secteurs UCi1, UCi2, UCi2a et UCi3, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs fortement exposés, moyennement exposés, moyennement exposés avec vitesse d'eau faible et les secteurs faiblement exposés (secteurs 1, 2, 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.**

**En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.**

|  |
|--|
| <b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION<br/>ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> |
|--|

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal ou les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UC-2 suivant ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UC-2 suivant ;



- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- En UCi1, UCi2, UCi2a et UCi3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteur de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et d'entrepôts sous réserve qu'elles soient liées à des activités existantes dans la zone et qu'elles n'émettent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées liées aux activités de la zone, sous réserve :
  - . de ne pas créer de nuisances pour le voisinage,
  - . de ne pas entraîner de risques graves en cas d'accident.
- L'extension des habitations existantes et leurs annexes. Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone UC (UCi1, UCi2, UCi2a et UCi3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

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

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme

Les nouveaux accès directs sur la RD579 sont interdits entre l'accès au lieu dit Prasserat et le rond point d'accès au hameau de St-Martin.





## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, rejetant des eaux usées, doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau, il pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.

En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux usées industrielles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.



## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins :

- RD 579 : . 12 m notamment pour la traversée du hameau des Blaches/Mas de Jaulet  
. ce recul est porté à 20m entre l'accès du lieu dit Prasserat et le rond point d'accès au hameau de St-Martin
- RD 4 et RD 1 : . 12 m
- RD 290: . 10 m dans la section comprise entre les carrefours de la distillerie et celui de la RD390  
. 12 m sur le reste de son tracé
- RD 390 : . non réglementé
- 6 m le long des autres voies ouvertes à la circulation Pour ces dernières des implantations autres peuvent être admises :
  - lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
  - en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives,  
sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m



- . soit à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 7 m à l'égout du toit. Dans le cas d'opérations groupées, les constructions ne doivent pas dépasser 9 m à l'égout du toit et 12 m pour les opérations hôtelières. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants.

### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Murs et parements :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.



### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit de murets n'excédant pas 1,20m de hauteur maximum,
- . soit d'une haie vive.

Les murets pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m. Les clôtures en grillage déroulé sont admises sur les limites séparatives. Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé :

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - <b>Logement</b>            | 2 places de stationnement / logement.                           |
| - <b>Bureaux et services</b> | 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON                |
| - <b>Commerces</b>           | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON                |
| - <b>Hôtels</b>              | 1 place / chambre   |
| - <b>Restaurants</b>         | 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant |
- (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)

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

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.3.§3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle s'applique également en cas de changement de destination de bâtiments existants.



### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est limité à 0,3 pour les constructions isolées et à 0,4 pour les constructions groupées et les opérations hôtelières.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



## Chapitre II.4

### Dispositions applicables à la zone

# UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

Zone équipée réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Elle comprend un sous secteur UEi3 soumis à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), avec un niveau d'exposition faible.

Sur ce sous secteur UEi3, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs faiblement exposés (secteur 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UE-2 suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- En UEi3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteurs de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

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

- Les constructions à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements de la zone.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.



- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone UE (UEi3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

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

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Alimentation en eau potable**

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

#### **2 – Assainissement**

##### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

##### ***Eaux usées industrielles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

##### ***Eaux pluviales :***

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



Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales.

### **3 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 15 m de l'axe (actuel ou à créer) le long de la RD579
- 6 m de l'axe (actuel ou à créer) des autres voies ouvertes à la circulation. Dans ce dernier cas des implantations autres peuvent être admises :
  - lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
  - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
  - en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.





Toutefois, des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 mètres.

Toutefois, d'autres marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieure des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone, est limitée à 7m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.



### **Murs et parements :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les murs des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées de préférences en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les toits terrasses et les couvertures autres que la tuile sont admis. La pente des toitures en tôle ou similaire ne devra pas excéder 20%. Les couvertures des bâtiments seront réalisées dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité.

Les clôtures seront en outre constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 1,5 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

A proximité des carrefours et des accès aux bâtiments industriels, ces clôtures doivent être établies afin de ne pas créer de gêne pour la circulation publique et la visibilité aux sorties des établissements.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Pour tous les établissements industriels, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisant pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Ces aires doivent être distinctes des aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les véhicules de livraison, de service et de clientèle, il sera notamment exigé :

- **Activité** 1 place de stationnement pour 2 emplois.
- **Commerces** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON
- **Logement de fonction** 2 places de stationnement / logement.



### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La totalité des surfaces non bâties, non aménagées en aires de circulation, de service, de manoeuvre et de stationnement devront être engazonnées et plantées en arbustes et arbres d'ornement, à raison de 1 arbre de haute tige par 150m<sup>2</sup> au minimum. Trois essences d'arbres sont demandées au minimum.

Les espaces libres et les aires de stationnement des véhicules légers seront isolées par des plates-bandes de 1,5m de largeur minimum, engazonnées et/ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison et au minimum, d'un arbre par 50m<sup>2</sup>.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6. Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



***TITRE III***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX***  
***ZONES A URBANISER***

---

---



## Chapitre III.1 Dispositions applicables à la zone

# 0AU

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Zone d'extension du hameau des Mazes, non ou insuffisamment équipée :

- notamment en terme d'accès pour la partie immédiatement à l'ouest du centre du hameau des Mazes ;
- en terme d'adduction en eau potable pour la partie Est (Mas Neuf).

**Cette zone est réservée pour une urbanisation future à vocation d'habitat et/ou d'hébergement en dur. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.**

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION<br/>ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> |
|---|

#### **ARTICLE 0AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 0AU 2 sont interdites ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

#### **ARTICLE 0AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, avec possibilité de changement de destination, à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB ;
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB ;
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.



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

### **ARTICLES 0AU 3 à 0AU 5**

Non réglementés.

### **ARTICLE 0AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- . soit à l'alignement des constructions voisines,
- . soit à une distance d'au moins 6 m de l'axe (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres peuvent être admises :

- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

### **ARTICLE 0AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m
- . soit à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.



**ARTICLES 0AU 8 à 0AU 12**

Non réglementés.

**ARTICLES 0AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

|  |
|--|
| <b>SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

**ARTICLE 0AU 14- - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre III.2

### Dispositions applicables à la zone

# AUA

**Zone non ou insuffisamment équipée, réservée pour une urbanisation future à vocation principale d'habitat. L'urbanisation de cette zone ne pourra se réaliser qu'au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux sur la zone, sous forme d'opérations d'ensemble et individuelles, ou seulement d'opérations d'ensemble suivant les sous zones.**

**Cette zone concerne les futures extensions du quartier de Carcalet, des quartiers de la Leuzière / Moulin à Vent, de Coulette, Mas de l'Allemand, des abords du hameau des Mazes et de la Grande Loubière,**

**Cette zone comporte plusieurs sous secteur :**

- **un sous secteur AUAi2a** soumis à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), avec un niveau d'exposition moyen et des vitesses d'eau faible.
- **un sous secteur AUAi3** soumis à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), avec un niveau d'exposition faible.

Sur ces sous secteurs AUAi2a et AUAi3, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs faiblement exposés avec des vitesses d'eau faible et les secteurs faiblement exposés (secteurs 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

- **un sous secteur AUAa** aux abords du hameau des Mazes et au lieu dit Savel près de ce même hameau, dans le secteur de Carcalet et de Mas de Boule où seules les opérations d'ensemble sont autorisées et en cohérence avec les Orientations d'Aménagement dont ces sous secteurs font l'objet.
- **un sous secteur AUAb** aux abords immédiat du centre bourg de Vallon, secteur de Ratière, où seules les opérations d'ensemble sont autorisées en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement dont ce sous secteur fait l'objet. Le COS de secteur y est plus important en raison de sa continuité avec le centre bourg de Vallon.
- **un sous secteur AUAc** dans le secteur de Coulette au nord-ouest du bourg de Vallon où la hauteur des constructions est limitée afin de conserver la vue sur le massif de Coucouru. Et dans le secteur du hameau des Mazes afin de préserver les vues sur les falaises de l'Ardèche sur les communes de Sampzon et Salavas.
- **Un sous secteur AUAd** sur le secteur de la colline du Moulin à Vent où la densité des constructions est limitée afin de préserver le caractère paysager de ce site.
- **Un sous secteur AUAf** sur le secteur de la colline du Moulin à Vent où la densité des constructions est modérée afin de préserver le caractère paysager de ce site. Cette zone à vocation à accueillir notamment des constructions destinées à l'hébergement touristique.

**En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.**





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

### **ARTICLE AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal ou les entrepôts qui présentent des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les campings, le stationnement de caravanes et les dépôts de véhicules susceptibles de compromettre la vocation de la zone.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article AUA-2 suivant.
- En AUAi2a et AUAi3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteur de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.

**En outre en sous secteur AUAb** sont interdits les résidences de vacances, de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. **En sous secteur AUAc** les hôtels sont interdits.

### **ARTICLE AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB et, dans les secteurs concernés, que ces travaux soient en cohérence avec les Orientations d'Aménagement ;
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB ;
- En sous secteur AUAa et AUAb, en dehors des annexes, de l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans les conditions fixées ci-dessus et ci-après, les occupations et utilisations du sol doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensembles, cohérentes avec les Orientations d'Aménagement ;
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.



- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone AUA (AUAi2a et AUAi3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRI, en fonction de chaque secteur de risque.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Les nouveaux accès directs sur les RD579, RD290, RD1 ainsi que sur le futur contournement (Emplacement réservé n°41) sont interdits.

### **ARTICLE AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.

En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

##### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.



En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 – Electricité – téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

### **ARTICLE AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

### **ARTICLE AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins :

- RD 579 : . 20 m
- RD 290: . 20 m
- RD 1 : . 15 m
- ER n°41 : . 20 m

- 6 m le long des autres voies ouvertes à la circulation. Pour ces dernières des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

### **ARTICLE AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m
- . soit à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.



Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

### **ARTICLE AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

### **ARTICLE AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 7 m à l'égout du toit. Dans le cas d'opérations groupées, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit et à 12 m à l'égout du toit pour les opérations hôtelières.

En sous secteur AUAc la hauteur des constructions est limitée à 5 m à l'égout du toit.

### **ARTICLE AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Murs et parements :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

#### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

#### **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit de murets n'excédant pas 1,20m de hauteur maximum,
- . soit d'une haie vive, n'excédant pas 2m.

Les murets pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m. Les clôtures en grillage déroulé sont admises sur les limites séparatives. Les clôtures pourront être doublées de haies vives.



### **ARTICLE AUA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé :

- **Logement** 2 places de stationnement / logement.
- **Bureaux, commerces** 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON
- **Hôtels** 1 place / chambre
- **Restaurants** 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
(pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)

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

### **ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est limité à 0,3 pour les constructions isolées et à 0,4 pour les constructions groupées et les opérations hôtelières.

En sous secteur AUAb le COS est limité à 0,4 pour les constructions isolées et à 0,5 pour les constructions groupées et pour les opérations hôtelières.

En sous secteur AUAd le COS est limité à 0,2 pour toutes les constructions.

En sous secteur AUAf le COS est limité à 0,3 pour toutes les constructions.



Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



## Chapitre III.3

### Dispositions applicables à la zone

# AUB

#### CARACTERE DE LA ZONE

Zone, du quartier de La Brugière – Les Mazes, insuffisamment équipée destinée à une urbanisation à vocation d'hébergement touristique sous forme de programme. L'urbanisation de ces zones ne pourra se réaliser qu'au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone.

Sa vocation est d'accueillir, un ensemble de constructions individuelles, de petits ensembles de logements, d'hôtels, d'installations de sport et de loisir et de commerces de proximité dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

#### ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal ou les entrepôts qui présentent des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les campings et les dépôts de véhicules susceptibles de nuire à la vocation de la zone.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article AUB-2 suivant.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.

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

- Sont autorisées, les constructions non interdites à l'article AUB 1.



- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB pour les habitations et 300m<sup>2</sup> de SHOB pour les autres installations.
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

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

### **ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme

#### **Dispositions concernant les voiries**

- . Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- . Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- . Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion.

#### **2 - Assainissement**

*Eaux usées domestiques :*





Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux usées industrielles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

#### ***Eaux pluviales***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 - Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulations.

### **4 – Electricité - téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

### **ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

### **ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 m le long de l'axe (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres peuvent être admises :



- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

### **ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions d'habitation et leurs annexes peuvent s'implanter :

- . Soit sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m.
- . Soit à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m.

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

### **ARTICLE AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure 4 m.

### **ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs des constructions sont limitées à :

- 7 m à l'égout du toit pour des constructions individuelles.
- 11 m à l'égout du toit pour des immeubles collectifs.
- 12 m à l'égout du toit pour des constructions hôtelières.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (pylônes, etc.).

### **ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR**



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

### **Implantation et volume**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **Murs, parements et menuiseries**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

### **Toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal «vieillies», avec un minimum de 25% de pente.

### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, de préférence d'essences variées, les clôtures en grillage déroulé sont admises. Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur. Les clôtures en grillage pourront être doublées de haies vives, de préférence d'essences variées.

## **ARTICLE AUB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

### **Conditions**

Il sera notamment exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les bâtiments comprenant plusieurs logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :

- 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements.
- 5 places de stationnement de 10 à 20 logements.
- 5 places de stationnement par tranche de 20 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m<sup>2</sup> de SHON.



Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à loger du personnel : 1 place pour 2 employés.
- Appelées à recevoir du public : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinée à la restauration : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> d'espace destiné à l'accueil.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des véhicules deux roues motorisés ou non.

### **Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager à proximité immédiate de la construction le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées devra être réalisé sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres de la construction.

### **ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération.

Les bâtiments de plus de 5 logements doivent disposer d'espace libre communs (espaces plantés et circulation piétonnes ou cyclables), non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit au moins être égale à 15 % de la surface de l'emprise au sol des bâtiments.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installation d'activités, admise dans la zone.



## SECTION III -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est limité à 0,3 pour les constructions isolées et à 0,6 pour les constructions groupées.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas :

- . Aux travaux de reconstruction après sinistre.
- . Aux travaux de construction ou d'aménagement des équipements d'infrastructure.



## Chapitre III.4

### Dispositions applicables à la zone

# AUC

#### CARACTERE DE LA ZONE

Zone du quartier des Mazes de Beaumel, non ou insuffisamment équipée, réservée pour une urbanisation future à vocation d'habitat et d'hébergement touristique.

L'urbanisation de cette zone ne pourra se réaliser qu'au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone.

En dehors des extensions et des aménagements et équipements nécessaires à la zone, l'urbanisation devra se réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble et/ou individuels.

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

#### **ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal ou les entrepôts qui présentent des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les campings et les dépôts de véhicules susceptibles de nuire à la vocation de la zone.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article AUC-2 suivant.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.

#### **ARTICLE AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sont autorisées, les constructions non interdites à l'article AUC 1, intégrées dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec l'Orientation d'Aménagement de ce secteur.



- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces travaux soient en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement de ce secteur.
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les aménagements sans extension des campings autorisés.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

### **ARTICLE AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.



En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 – Electricité – téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

## **ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- . soit à l'alignement des constructions voisines,
- . soit à une distance d'au moins 6 m de l'axe (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;





- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise de la voie prévue ou existante.

### **ARTICLE AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m
- . soit à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

### **ARTICLE AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

### **ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Dans le cas d'opérations groupées, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Dans le cas d'opérations hôtelières, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit.





- **Hôtels** 1 place / chambre
- **Restaurants** 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
(pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)

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

### **ARTICLE AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUC 14**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est limité à 0,3 pour toutes les constructions.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



## Chapitre III.5

### Dispositions applicables à la zone

# AUD

#### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone non ou insuffisamment équipée, correspondant au hameau du Vieux Vallon. Cette zone a une vocation d'habitat et de mise en valeur du patrimoine bâti vallonais.**

**L'urbanisation de cette zone ne pourra se réaliser qu'au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone.**

**Cette zone pourra faire l'objet d'une démarche de type ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.**

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION<br/>ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> |
|---|

#### **ARTICLE AUD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes et les dépôts de véhicules susceptibles de compromettre la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal ou les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article AUD-2 suivant ;
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article AUD-2 suivant ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.



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

- Les constructions et reconstructions à usage d'habitation, sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et architectural.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec changement de destination, sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et architectural. L'extension des bâtiments ne doit pas être supérieure à 50% de la superficie d'origine et ne pas dépasser 60m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments et situées à proximité.
- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles soient liées à des activités existantes dans la zone et qu'elles n'émettent pas de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées liées aux activités de la zone, sous réserve :
  - . de ne pas créer de nuisances pour le voisinage
  - . de ne pas entraîner de risques graves en cas d'accident,
- Les bâtiments, équipements et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

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

### **ARTICLE AUD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE AUD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

*Eaux usées domestiques :*



Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.

En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 – Electricité – téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré assemblés en façades.

## **ARTICLE AUD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique (existante, à modifier ou à créer).

Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement reste libre.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;



- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments situés dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement autorisé, doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales. Ils peuvent également être situés en limite séparative de fond.

Toutefois, si cette implantation est rendue impossible par :

- . l'existence d'une servitude,
- . ou la nécessité de protéger un élément naturel (plantations),
- . ou si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de façade,

la construction pourra n'être édifiée que sur une des limites latérales, ou pourra être implantée partiellement en retrait des limites, à une distance au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de trois mètres et sous réserve que la façade en retour, soit traitée comme un prolongement de la façade sur la rue.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les bâtiments doivent s'implanter :

- . soit en limite d'une ou plusieurs limites séparatives, si la construction n'excède pas 6 m de hauteur par rapport au niveau du sol naturel,
- . soit à une distance de toute limite séparative au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Les bassins des piscines non couvertes doivent s'implanter à 3 m au minimum des limites séparatives.

### **ARTICLE AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m. En cas de contiguïté, les annexes des habitations doivent être intégrées au volume principal des constructions sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.



### **ARTICLE AUD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE AUD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 m.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants.

### **ARTICLE AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Murs et parements**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, seront traités à joint plein. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

#### **Ouvertures**

Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.

Dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces ou activités artisanales et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

#### **Toitures**





Les toitures seront recouvertes de tuiles canal creuses (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles. Les génoises ou passes de toit à l'égout de toiture seront conservées. Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon.

La pente des toitures sera au minimum de 25% sans dépasser 35%. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Les toitures de surface importante devront être morcelées en pans et en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.

Les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie architecturale du bâtiment.

### **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple. Le blanc est interdit.

### **Clôtures**

Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins n'excédant pas 2m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché). Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.

Les haies vives sont autorisées et ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

## **ARTICLE AUD 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne. Il sera exigé 1 place / logement.

Cette règle ne s'applique pas aux établissements publics, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, ou s'il existe à proximité des espaces de stationnements publics pouvant répondre aux besoins des dites constructions.

Pour les autres constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu de verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.3.§3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle s'applique également en cas de changement de destination de bâtiments existants.



### **ARTICLE AUD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement si la configuration du site le permet. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre III.6

### Dispositions applicables à la zone

# AUE

#### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone non ou insuffisamment équipée réservée pour une urbanisation future à vocation d'activités. Elle concerne le secteur dit Les Estrades et le secteur de Prépaillère entre le bourg de Vallon et le hameau de St-Martin.**

**L'urbanisation de ces zones ne pourra se réaliser qu'au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone.**

**Elle comprend deux sous secteur :**

- **AUEei2a**, zone inondable moyennement exposé avec des vitesses d'eau faible, où seules les activités de services et de bureaux ainsi que des équipements communaux sont autorisés.
- **AUEei3**, zone inondable faiblement exposé, où seules les activités de services et de bureaux ainsi que des équipements communaux sont autorisés.

Sur ces sous secteurs AUEei2a et AUEei3, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs moyennement exposé avec des vitesses d'eau faible et les secteurs faiblement exposés (secteurs 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

|  |
|--|
| <p style="text-align: center;"><b>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION<br/>ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> |
|--|

#### **ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisation du sol autres qu'à vocation industrielle, artisanale ou commerciale dont les hébergements hôteliers ;
- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AUE-2 suivant ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.



### **En sous secteurs AUEei2a et AUEei3**

- Les occupations et utilisation du sol autres qu'à vocation de bureaux et de services ;
- Les campings, caravanings, le stationnement de caravane ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AUE 2 suivant ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- En AUEei2a et AUEei3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteur de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

### **ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements de la zone ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB et, dans les secteurs concernés, que ces travaux soient en cohérence avec les Orientations d'Aménagement.
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone AUE (AUEei2a et AUEei3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

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

### **ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme



## **ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux usées industrielles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 – Electricité – Téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

## **ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.



## **ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m de l'axe (actuel ou à créer) des voies ouvertes à la circulation. Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

## **ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 mètres.

Toutefois, d'autres marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.



## **ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain d'assiette.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieure des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70%.

## **ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone, est limitée à 7m à l'égout du toit et 12 m pour les hébergements hôteliers. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

## **ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.

### **Murs et parements :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. La forme et couleur des bâtiments et des enseignes devront être homogène. Les murs des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées de préférence en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toits terrasses et les couvertures autres que la tuile, sont admises. La pente des toitures en tôle ou similaire ne devra pas excéder 20%. Une homogénéité de teinte des toitures sera recherchée. Les couvertures des bâtiments seront réalisées dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.



### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.

Les clôtures seront en outre constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 1,5 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation spécifique des constructions (gardiennage, sécurité).

A proximité des carrefours et des accès aux bâtiments industriels, ces clôtures doivent être établies afin de ne pas créer de gêne pour la circulation publique et la visibilité aux sorties d'établissements.

### **ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT**

Pour tous les établissements industriels, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès. Ces aires doivent être distinctes des aires réservées aux manœuvres des véhicules.

Pour les véhicules de livraison, de service et de clientèle, il sera notamment exigé :

- **Activité** 1 place de stationnement pour 2 emplois.
- **Commerces** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON
- **Logement de fonction** 2 places de stationnement / logement.

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

### **ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

La totalité des surfaces non bâties, non aménagées en aires de circulation, de service, de manoeuvre et de stationnement devront être engazonnées et plantées en arbustes et arbres d'ornement, à raison de 1 arbre de haute tige par 150m<sup>2</sup> au minimum. Trois essences d'arbres sont demandées au minimum.

Les espaces libres et les aires de stationnement des véhicules légers seront isolées par des plates-bandes de 1,5m de largeur minimum, engazonnées et/ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison et au minimum, d'un arbre par 50m<sup>2</sup>.





En dehors des points d'accès, les pieds de façade des bâtiments de plus de 250m<sup>2</sup> de SHON devront être plantés d'arbustes et plantes d'ornements d'essences variées (3 essences distinctes au minimum).

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



## Chapitre III.7

### Dispositions applicables à la zone

# AUT

#### CARACTERE DE LA ZONE

**Zone non ou insuffisamment équipée réservée pour une urbanisation future à vocation touristique d'accueil, d'information, de loisir et de création de zones de stationnement.**

**L'urbanisation de ces zones ne pourra se réaliser qu'au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone, sous forme d'opérations d'ensemble et/ou individuelles.**

Cette zone correspond au secteur du vallon de Ratière compris entre la déviation et le bourg de Vallon, ainsi qu'à un secteur restreint près du lieu dit La Combe.

**Cette zone comporte un sous secteur inondable AUTi3**, soumis à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), avec un niveau d'exposition faible.

Sur ce sous secteur AUTi3, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs faiblement exposés (secteurs 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection (vallon de Ratière).

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

#### **ARTICLE AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisation du sol autres qu'à vocation touristique et de loisir.
- Les campings et les dépôts de véhicules susceptibles de nuire à la vocation de la zone.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976.
- En AUTi3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteur de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.



## **ARTICLE AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone AUT (AUTi3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUT 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié

Les accès directs sur l'Emplacement Réserve n°41 sont interdits.

### **ARTICLE AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.



En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **3 – Electricité – téléphone – réseaux câblés**

Les réseaux doivent être enterrés ou pré-assemblés en façades.

## **ARTICLE AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementés.

## **ARTICLE AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins 6 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation. Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Ce recul est porté à 20m pour les constructions le long de l'Emplacement Réservé n°41.

Les portails et autres modes de fermeture des accès aux habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'emprise prévue de la voie.

#### **ARTICLE AUT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m.

#### **ARTICLE AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

#### **ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions individuelles est limitée à 7 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions groupées est limitée à 9 m à l'égout du toit et 12 m pour les opérations hôtelières.

#### **ARTICLE AUT 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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



### **Murs et parements :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection ou plastifié sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries devront être de conception simple.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- . soit de murets n'excédant pas 1,20m de hauteur maximum,
- . soit d'une haie vive, n'excédant pas 2m.

Les murets pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m. Les clôtures en grillage déroulé sont admises sur les limites séparatives. Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

## **ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé :

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - <b>Logement</b>            | 2 places de stationnement / logement.                           |
| - <b>Bureaux et services</b> | 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON                |
| - <b>Commerces</b>           | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON                |
| - <b>Hôtels</b>              | 1 place / chambre   |
| - <b>Restaurants</b>         | 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant |
- (pour les hôtels restaurants, ces chiffres ne sont pas cumulatifs)

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



### **ARTICLE AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout terrain portant une construction doit être planté à raison, et au minimum, d'un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Trois essences distinctes d'arbres sont demandées au minimum.

La réalisation d'espaces verts communs sera exigée dans le cas de lotissements et d'opérations groupées de constructions. Ils doivent représenter au moins 10% de l'assiette de l'opération.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) de la zone est limité à 0,3 pour les constructions isolées et à 0,4 pour les constructions groupées.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.



***TITRE IV***  
***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX***  
***ZONES AGRICOLES ET NATURELLES***

---

---





## Chapitre IV.1

# Dispositions applicables à la zone

# A

### CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones agricoles, dites zones « A » correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle comprend quatre sous-secteurs Ai exposés à des risques d'inondation, définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) :

- Un sous secteur Ai1 fortement exposé
- Un sous secteur Ai2 moyennement exposé
- Un sous secteur Ai2a moyennement exposé avec des vitesses d'eau faible
- Un sous secteur Ai3 faiblement exposé

Sur ces sous secteurs Ai1, Ai2, Ai2a, Ai3 il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs fortement exposés, moyennement exposés, moyennement exposés avec des vitesses d'eau faible et les secteurs faiblement exposés (secteurs 1, 2, 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

En raison de la présence d'un monument historique classé (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans le périmètre de protection.

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

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article A-2 suivant.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone A (Ai1, Ai2, Ai2a, Ai3), les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteur de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.



## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis a condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles destinées au logement des personnes, des récoltes, des animaux, du matériel ou des équipements agricoles et sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 m par rapport au bâti existant.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB.

Sont également admis :

- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone A (Ai1, Ai2, Ai2a, Ai3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas de risque pour la sécurité des usagers, il sera appliqué l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Les nouveaux accès directs sur la RD579 sont interdits ainsi que sur le RD290 entre le giratoire de la Distillerie et le carrefour avec la RD579 direction Salavas. Les nouveaux accès directs sont également interdits sur l'Emplacement Réservé n°41.



## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

#### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement.

En cas de contestation sur le mode d'assainissement autonome proposé, une étude géotechnique à la charge du pétitionnaire devra être réalisée par un bureau d'étude agréé. Elle définira en fonction de la surface, formes et pentes du terrain, de la nature du sol, un type d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation, aux conclusions du schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux usées artisanales :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.



Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être au minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins :

- 25 m de l'axe de toutes les routes départementales ainsi que de l'Emplacement Réservé n°41.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 m.

Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

La construction en limite séparative est autorisée :

- si la nouvelle construction s'adosse à une construction existante qui ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative. La façade accolée à la limite séparative devra alors être de hauteur et de largeur similaire à celles de la construction existante ;

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

#### **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 mètres.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.



## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m à l'égout du toit pour les constructions agricoles.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.

### **Murs et parements :**

Sont interdits l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (agglomérés, briques creuses ...).

Les murs des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les toits terrasses et les couvertures autres que la tuile, sont admis. La pente des toitures en tôle ou similaire ne devra pas excéder 20%. Une homogénéité de teinte des toitures sera recherchée. Les couvertures des bâtiments seront réalisées dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être de conception simple et devront en outre est constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 1,5 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.



Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation spécifique des constructions et activités.

A proximité des carrefours et des accès aux bâtiments agricoles, ces clôtures doivent être établies afin de ne pas créer de gêne pour la circulation publique et la visibilité aux sorties d'établissements.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être préservées (en dehors de l'entretien courant) ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, en particulier le long des fossés et ruisseaux, et en limites de parcelles.

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts de plus de 250m<sup>2</sup> de SHON doivent être ceints d'une rangée d'arbres de haute tige ou de bosquets de végétaux et arbustes d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Chapitre IV.2

# Dispositions applicables à la zone

# N

### CARACTERE DE LA ZONE :

Conformément à l'article R. 123-8 "*Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels*".

Les zones N regroupent les zones naturelles de la commune (coteaux, fonds de vallons, falaise boisée, lit de l'Ardèche, zones habitées isolées restreintes, zones de loisir à caractère naturel, ...).

### Différents sous-secteurs sont identifiés :

- Un sous secteur Ni1 fortement exposé aux risques d'inondations ;
- Un sous secteur Ni2 moyennement exposé aux risques d'inondations ;
- Un sous secteur Ni2a moyennement exposé aux risques d'inondations avec des vitesses d'eau faibles ;
- Un sous secteur Ni3 faiblement exposé aux risques d'inondations ;

Sur ces sous secteurs Ni1, Ni2, Ni2a et Ni3 il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs fortement exposés, moyennement exposés, moyennement exposés avec des vitesses d'eau faibles et les secteurs faiblement exposés (secteurs 1, 2, 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

- Un sous secteur Nt pour l'accueil d'aménagements touristiques de plein air ;
- Un sous secteur Nti1 pour l'accueil d'aménagements touristiques de plein air, fortement exposé aux risques d'inondations. Sur ce sous secteur Nti1, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs fortement exposés (secteurs 1 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.
- Un sous secteur Nta pour l'accueil d'aménagements destinés à l'hébergement et aux activités liés à des colonies de vacances ou autres types de groupes de visiteurs ;

**Un sous secteur Nsi1 pour la protection du captage du puits du Port situé en zone inondable aléa fort** Sur ce sous, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs fortement exposés (secteurs 1 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU ;

- Un sous secteur Nh, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée.
- Un sous secteur Nhi2a, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée, moyennement exposé aux risques d'inondations avec des vitesses d'eau faibles ;
- Un sous secteur Nhi3, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée, faiblement exposé aux risques d'inondations ;



- **Un sous secteur Nhi3a, correspondant à des zones urbanisées de faible densité partiellement ou non équipées, où une constructibilité limitée est autorisée, faiblement exposé aux risques d'inondations et se retrouvant hors d'eau mais enclavé lors d'un évènement semblable à celui de la crue de référence (crue centennale) ;**

Sur ces sous secteurs Nhi2a, Nhi3 et Nhi3a, il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs moyennement exposés avec des vitesses d'eau faibles, des secteurs faiblement exposés et des secteurs faibles exposés et enclavés (secteurs 2a, 3 et 3a du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

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

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article N-2 suivant.
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.
- **En sous secteur Nsi1** les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, par le règlement de la zone 1 du PPRi annexé au dossier de PLU correspondant à la zone d'aléa fort, ainsi que les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article N-2 suivant pour le sous secteur Nsi1.
- **Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations** de la zone N (Ni1, Ni2, Ni2a, Ni3, Nti1, Nhi2a, Nhi3 et Nhi3a), les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteur de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHOB. Cette surface est portée à 100m<sup>2</sup> de SHOB pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les annexes aux habitations existantes, notamment les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation ou au fonctionnement des bâtiments, qu'elles soient situées à proximité et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles, destinées au logement des personnes, des récoltes, des animaux, du





matériel ou des équipements agricoles et sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 m par rapport au bâti existant.

- Le changement d'affectation des bâtiments agricoles existants, pour un usage d'habitation ou d'accueil touristique, à condition que ce changement ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
- Les aménagements sans extension des campings autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités autorisées sur la zone.
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- **Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations** de la zone N (Ni1, Ni2, Ni2a, Ni3, Nti1, Nhi2a, Nhi3 et Nhi3a), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque ;
- **En outre, en sous secteur Nt** sont admis :
  - les constructions à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements et activités touristiques, et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques du sous secteur ;
  - les terrains de campings et de caravaning, les aires naturelles de camping,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les installations qui y sont directement liées,
  - les aménagements et extensions mesurées des bâtiments existants pour l'hébergement de type hôtelier,
  - les aménagements et équipements publics (voirie, aires de stationnements notamment) liés au fonctionnement des établissements et activités touristiques du sous secteur,
  - les piscines.
- **En outre, en sous secteur Nta** sont admises :
  - les constructions nouvelles de faible densité à usage d'hébergement hôtelier permettant l'accueil de groupes ;
  - les constructions nouvelles de faible densité à usage d'habitation destinées directement au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements et activités touristiques, et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques du sous secteur ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les installations qui y sont directement liées
  - les aménagements et équipements publics (voirie, aires de stationnements notamment) liés au fonctionnement des établissements et activités touristiques du sous secteur,
  - les piscines.



- **En outre, en sous secteur Nh** sont admises :
  - les constructions nouvelles de faible densité à vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les installations qui y sont directement liées
  - les aménagements et équipements publics (voirie, aires de stationnements notamment) liés au fonctionnement des établissements et activités touristiques du sous secteur,
  - les piscines.
  
- **En sous secteur Nsi1** sont admis :
  - Les aménagements sans extension des occupations et utilisations existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les nouveaux accès directs sur la RD579 sont interdits ainsi que sur le RD290 entre le giratoire de la Distillerie et le carrefour avec la RD579 direction Salavas. Les nouveaux accès directs sont également interdits sur l'Emplacement Réservé n°41.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

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

En l'absence de réseau de distribution publique, la desserte par source, puits ou forage privé ne peut être admis que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.



## **Assainissement**

### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

**En sous secteur Nsil**, en raison d'un périmètre rapproché et immédiat de protection d'un captage les réseaux devront garantir une parfaite étanchéité avec l'installation de doubles parois, afin d'éviter tous déversements d'eaux non épurées dans le milieu naturel. L'assainissement collectif est obligatoire.

### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être au minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins :

- 25 m de l'axe de toutes les routes départementales ainsi que de l'Emplacement Réserve n°41.



## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture, avec un minimum de 3 m.

Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

La construction en limite séparative est autorisée :

- si la nouvelle construction s'adosse à une construction existante qui ne dispose pas d'ouverture sur la limite séparative. La façade accolée à la limite séparative devra alors être de hauteur et de largeur similaire à celles de la construction existante ;

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants, ou aux bâtiments liés aux activités.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à



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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène.

### **Murs et parements :**

Sont interdits l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (agglomérés, briques creuses ....).

Les murs des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les toits terrasses et les couvertures autres que la tuile, sont admises. La pente des toitures en tôle ou similaire ne devra pas excéder 20%. Une homogénéité de teinte des toitures sera recherchée. Les couvertures des bâtiments seront réalisées dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et seront en outre constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 1,5 m de haut maximum, doublées d'une haie vive d'essences variées ;
- sur les limites des propriétés riveraines : par des haies vives de préférence d'essences variées. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation spécifique des constructions et activités.

A proximité des carrefours et des accès aux bâtiments agricoles, ces clôtures doivent être établies afin de ne pas créer de gêne pour la circulation publique et la visibilité aux sorties d'établissements.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.



### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être préservées (en dehors de l'entretien courant) ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, en particulier le long des fossés et ruisseaux, et en limites de parcelles.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

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

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les sous secteurs Nh, Nhi2a, Nhi3 et Nta le coefficient des sols (COS) est fixé à 0,15. En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans réduction des parties collectives.

Il est non réglementé en dehors de ces sous secteurs.



## Chapitre IV.3

### Dispositions applicables à la zone

# NP

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Conformément à l'article R. 123-8 "*Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels*".

#### La zone NP regroupe:

- D'une part, le site des «abords du Pont d'Arc» classé par le décret du 24 février 1982. Aucune modification dans l'état ou l'aspect du site ne peut être apportée sauf autorisation spéciale du Ministère de l'environnement donnée après avis de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages et, chaque fois que le Ministre le juge utile, de la Commission Supérieure.
- Et d'autre part, par une partie du site de la réserve des gorges de l'Ardèche.
- **Un sous-secteur NPi1 fortement exposé aux risques d'inondations ;**
- **Un sous-secteur Npi2 moyennement exposé aux risques d'inondations ;**
- **Un sous-secteur Npi2a moyennement exposé aux risques d'inondations avec des vitesses d'eau faibles ;**
- **Un sous-secteur Npi3 faiblement exposé aux risques d'inondations ;**

Sur ces sous secteurs Npi1, Npi2, Npi2a et Npi3 il convient de se reporter au règlement du PPRi des secteurs fortement exposés, moyennement exposés, moyennement exposés avec des vitesses d'eau faibles et les secteurs faiblement exposés (secteurs 1, 2, 2a et 3 du PPRi), annexé au présent dossier de PLU.

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

### ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article NP-2 suivant et à la vocation de la zone.
- En Npi1, Npi2, Npi2a et Npi3, les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas admises, en fonction de chaque secteurs de risque, par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.



- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.

## **ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement, et l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface initiale, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SHOB;
- Les extensions de bâtiments existants et les constructions nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles, destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel ou des équipements agricoles et sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 m par rapport au bâti existant ;
- Les aménagements sans extension des campings autorisés,
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sont soumis à autorisation,
- Les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations de la zone NP (Npi1, Npi2, Npi2a et Npi3), les occupations et utilisations du sol admises devront, en outre, respecter les prescriptions du règlement du PPRi, en fonction de chaque secteur de risque.

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

### **ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

### **ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

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





En l'absence de réseau de distribution publique, la desserte par source, puits ou forage privé ne peut être admis que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées domestiques :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et en aucun cas dans le réseau des eaux usées.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence, ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain, permettant l'évacuation des eaux pluviales ou leur infiltration sur le terrain.

### **ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être au minimum de 1500 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement (actuel, à modifier ou à créer) des voies ouvertes à la circulation, d'au moins :

- 25 m de l'axe de la RD290, sont toutefois admises, dans le secteur du site classé des Gorges de l'Ardèche, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (modification simplifiée par délibération DE 052-2016 du 20 juin 2016)
- 6 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.



Dans ce dernier cas des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait à une distance différente. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions d'habitation et leurs annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m.

Les autres constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance d'au moins égale à la demie hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 4m.

#### **ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m. Les annexes des habitations doivent être intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

#### **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation ou à l'aménagement (sans surélévation), ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, de bâtiments existants.



## **ARTICLE NP 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène.

### **Murs et parements :**

Sont interdits l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (agglomérés, briques creuses ...).

Les murs des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Toitures :**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal avec un minimum de 25% de pente. Les toitures devront être réalisées avec un nombre de pentes allant de 1 à 4, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **Clôtures :**

Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins n'excédant pas 2m (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées en plein, ou enduit d'aspect taloché). Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Le tout ne doit pas excéder 2 m.

Sur les limites des propriétés riveraines, les clôtures devront être réalisées avec des haies vives de préférence d'essences variées et ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises en plus sur ces limites, sans pouvoir dépasser 2m de hauteur.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation spécifique des constructions et activités.

A proximité des carrefours et des accès aux bâtiments agricoles, ces clôtures doivent être établies afin de ne pas créer de gêne pour la circulation publique et la visibilité aux sorties d'établissements.

## **ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.



### **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être préservées (en dehors de l'entretien courant) ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, en particulier le long des fossés et ruisseaux, et en limites de parcelles.

Les limites séparatives doivent être accompagnées de haies vives de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement. Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies seront préservés si possible.

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

Au règlement du PLU s'ajoute les réglementations du site classé du Pont d'Arc et ceux de la Réserve Naturelle des Gorges de l'Ardèche dont les périmètres sont portés au plan des servitudes.

## SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.