

C O M M U N E : L E T E I L

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE REGLEMENT

DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Viviers

COMMUNE : Le Teil

PLU approuvé le : 25 09 2007

Révision simplifiée n°1 approuvée le: 12 04 2010

Révision simplifiée n°2 approuvée le: 28 02 2011

Modification n°1 approuvée le: 28 02 2011

Vu pour être annexé à la délibération
du 28 02 2011

Le Maire

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.16 conformément aux dispositions de l'article R123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune du Teil. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4°) Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Article 2 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles et forestières

Article 3 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, un mois après réception du document approuvé en préfecture.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Article 5 - Dispositions diverses

Les activités bruyantes :

Toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion du projet dans son environnement sonore (conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage en Ardèche).

Les accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

La gestion des eaux de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

L'assainissement des effluents autres que les eaux usées domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est

soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 - Dispositions relatives aux zones inondables du Rhône

La commune ne dispose pas de PPR (plan de prévention des risques) et c'est le décret du 8 janvier 1979 relatif au PSS (plan des surfaces submersibles) du Rhône qui s'applique.

Les zones inondables ont ainsi été divisées en trois zones :

- La zone A « de grand débit »
- La zone B « complémentaire »
- La zone C « de sécurité »

La nouvelle « doctrine Rhône » validée par le Préfet de bassin le 07 juillet 2006 servira pour transformer le PSS en plan de prévention des risques. Les dispositions de cette doctrine serviront donc de référence pour l'instruction des demandes d'urbanisme.

D'une manière générale, la constructibilité des terrains dépend de la hauteur de submersion :

- Aléa fort $H > 1$ m d'eau : Inconstructibles.
- Aléa modéré $H < 1$ m d'eau :
 - Constructibles en zones urbanisées avec prescriptions (niveau de plancher, et/ou niveau refuge).
 - Inconstructibles dans les secteurs non urbanisés.

ZONE UA

La zone UA se présente comme le centre ville « élargi » de la commune du Teil, où l'urbanisation est dense et à vocation principale d'habitat, de services, d'équipements publics, d'artisanat et de commerces.

On distingue :

- Un sous secteur **UAe**, à vocation d'activités artisanales et de services.
- Un sous secteur **UAg**, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.

Nota : Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone UAg :

Tous les permis de construire devront être accompagnés d'une étude géologique qui devra tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales. Au-delà de 12m² de plancher à construire, une étude géologique pourra être imposée lors de la demande d'autorisation de travaux, ainsi que pour la réalisation de piscine.

En zone UAe :

Les constructions à usage artisanal, commercial, de services, de bureaux et d'équipements sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera accompagnée d'un relevé topographique, qui permettra d'identifier en fonction de la hauteur d'eau (H), 2 zones d'aléa :

- Aléa fort $H > 1$ m d'eau :
 - Terrains Inconstructibles.
- Aléa modéré $H < 1$ m d'eau :
 - Terrains constructibles en zones urbanisées avec prescriptions (niveau de plancher, et/ou niveau refuge).
 - Terrains inconstructibles dans les secteurs non urbanisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long de la RN 102 et de la RD 86, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

Les accès directs sur la RD 86 au sud du giratoire avec la RN 102 sont interdits.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

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

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

Pour les eaux pluviales et de ruissellement :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Pour les constructions et les réhabilitations occupant toute la surface au sol de la parcelle, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En cas d'absence de réseau de collecte, les eaux pluviales et de ruissellement doivent se rejeter sur la voirie (et non sur le trottoir).

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...)

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.

Un recul pourra être imposé et autorisé pour satisfaire aux contraintes de sécurité, de fonctionnement urbain et d'organisation urbaine du quartier.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 86 au sud du giratoire avec la RN 102.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux bâtiments non-jointifs doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (une hauteur d'un niveau supplémentaire peut être autorisée).

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON
- Au delà de 70 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1,2 places par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 20 m² de SHON

Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place par tranche de 30 m² de SHON de surface de vente

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en un espace commun planté d'un seul tenant. Si l'espace commun minimum imposé est supérieur à 300 m², il devra être composé de plusieurs espaces supérieurs ou égaux à 300 m².

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE UB

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire du Teil, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

On distingue un sous secteur **UBg**, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles d'affecter le sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone UBg :

Tous les permis de construire devront être accompagnés d'une étude géologique qui devra tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales.

Au-delà de 12m² de plancher à construire, une étude géologique pourra être imposée lors de la demande d'autorisation de travaux, ainsi que pour la réalisation de piscine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long de la RN 102 et de la RD 86, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

Pour les eaux pluviales et de ruissellement :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Pour les constructions et les réhabilitations occupant toute la surface au sol de la parcelle, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En cas d'absence de réseau de collecte, les eaux pluviales et de ruissellement doivent se rejeter sur la voirie (et non sur le trottoir).

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...)

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plateforme future.

Le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la RN 102.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux bâtiments non-jointifs doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en un espace commun planté d'un seul tenant. Si l'espace commun minimum imposé est supérieur à 300 m², il devra être composé de plusieurs espaces supérieurs ou égaux à 300 m².

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE UI

La zone **UI** concerne les activités industrielles existantes, essentiellement situées en bordure de la voie SNCF.

On distingue un secteur U1a qui correspond à la restructuration des établissements Laville et deux secteurs UIb soumis aux dispositions réglementaires issues du dossier loi Barnier réalisé en juillet 2010.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les carrières.

Article UI 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, sous réserve que le logement soit intégré dans le même volume bâti que le bâtiment à usage d'activité et que ce logement ne dépasse pas 50 m² de SHON.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera accompagnée d'un relevé topographique, qui permettra d'identifier en fonction de la hauteur d'eau (H), 2 zones d'aléa :

- Aléa fort H > 1 m d'eau :

- Terrains Inconstructibles.

- Aléa modéré H < 1 m d'eau :

- Terrains constructibles en zones urbanisées avec prescriptions (niveau de plancher, et/ou niveau refuge).
- Terrains inconstructibles dans les secteurs non urbanisés.

Pour la zone UIb:

Les constructions et aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD (accès, implantations du bâti, aménagements paysagers ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Les accès directs sur la RD 86 et 486 sont interdits.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

Les portails devront être aménagés à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'accès aux zones Ulb devra se faire par la voie communale intitulée «route du dépôt». Cette voirie devra présenter un profil de 12,5 mètres intégrant une piste cyclable.

Article UI 4 -- Desserte par les réseaux

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

Toutefois, les ressources en eaux industrielles peuvent être trouvées en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

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

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 06 juin 1953 et 10 décembre 1957. Les eaux usées de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

Les eaux des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement après avoir été neutralisées.

Les eaux de ruissellement provenant des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être traitées par la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Pour les constructions et les réhabilitations occupant toute la surface au sol de la parcelle, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En cas d'absence de réseau de collecte, les eaux pluviales et de ruissellement doivent se rejeter sur la voirie (et non sur le trottoir).

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...)

Article UI 5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 86 (au nord du carrefour avec la RN 102).

Pour la zone U1a, le recul imposé est de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 86 et de la RD 486.

Pour les zones Ulb, le recul imposé est de 45 mètres par rapport à l'axe de la RD 86.

Article UI 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Pour les zones UIb, les bâtiments devront être implantés à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article UI 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Deux bâtiments non-jointifs doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article UI 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 -- Hauteur

La hauteur des constructions, calculée à partir du terrain naturel à l'égout de toiture, ne doit pas dépasser 15 m sauf dans le cas d'installations techniques spéciales (antennes, cheminées, ventilation...)

La hauteur des murs de clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1m pour les murs bahuts surmontés si nécessaires par un grillage assorti d'une haie vive.

Pour la zone UIa :

La hauteur maximale calculée au point le plus haut des bâtiments ne devra pas dépasser la cote d'altitude 79,00 m (côte NGF).

Pour les zones UIb :

La hauteur maximale, calculée au point le plus haut du bâtiment, ne devra pas dépasser 10 mètres.

Article UI 11 -- Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Pour la zone UIa :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les clôtures en bordure de voie publique ou de desserte interne devront reposer sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.5 m au dessus de la voirie.

La hauteur maximale (mur bahut + clôture) ne devra pas dépasser 2 m.

Les clôtures seront constituées de grillages en mailles soudées de couleur vert foncé.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :

- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'antracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.

Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

Les couleurs autorisées sont pour les huisseries :

- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souri à l'antracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Pour les zones UIb :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans un souci d'homogénéité et d'esthétique visuelle, un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées. Les toitures plates et végétalisées sont autorisées.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les clôtures en bordure de voie publique ou de desserte interne devront reposer sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.5 m au dessus de la voirie. La hauteur maximale (mur bahut + clôture) ne devra pas dépasser 2 m et 2.5 m pour les aires extérieures de stockage. Les clôtures seront constituées de grillages en mailles soudées de couleur vert foncé.

Pour la zone UIb nord, les bâtiments devront être alignés parallèlement à la limite ouest de la zone UIb (même axe que les lignes ferroviaires).

Pour la zone UIb Nord, et afin de mettre en valeur la Rotonde (couleur ocre clair), les couleurs autorisées sont :

Pour les façades :

- Le vert : RAL 6001 à 6005, 6010, 6016, 6026 et 6029.
 - Le gris : RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7012, 7023 et 7037.
- Sur 15 % du bâtiment au plus, du marron : RAL 6006 à 6009.

Pour les huisseries :

- Le noir : RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert : RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le gris : RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047 .

Pour la zone UIb Sud, en frange urbaine, quelques bâtiments clairs orientent le choix, les couleurs autorisées sont :

Pour les façades :

- Les ocres : RAL 1000, 1001, 1013, 1014 et 1015.
- Le gris : RAL 7001, 7004, 7030, 7035, 7038, 7044, 9001, 9002 et 9018.
- Les couleurs sombres RAL 5003, 5004, 5011, 5013.

Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair : RAL 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

Pour les huisseries :

- Les couleurs sombres : RAL 5003,5004,5011,5013,9003 à 9005,9011,9017.
- Le vert : RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le gris : RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026,7030 à 7047.

Pour les deux zones UIb, l'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Article UI 12 -- Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12.5 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement jusqu'à 70 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1,2 places par chambre d'hôtel

Pour les activités artisanales et industrielle :

- 1 place pour 20 m² de SHON

Pour les entrepôts :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- 1 place pour 20 m² de SHON de surface de vente

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article UI 13 -- Espaces libres et plantations

Pour la zone Ula :

Une bande de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 86 devra faire l'objet de plantations ayant un effet «d'écran» : Les essences imposées sont un mélange d'essences de tailles moyennes en cépée : Chêne Rouvre, Poirier à feuilles de Saule, Verne, Frêne à bois jaune.

Une bande de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 486 et de la RN 102 devra faire l'objet de plantations d'arbres de grande taille (mélia azedarach : Lilas de Perse) donnant une vision urbaine à la façade principale. La surface au sol entre les arbres sera engazonnée.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences de la région, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les talus (de remblais ou de déblais) réalisés pour les besoins des constructions doivent être végétalisés.

Pour les zones UIb :

L'espace résiduel situé entre la route du dépôt et la déviation de la RD 86 sera traité en espace vert planté : Simple enherbement avec plantations d'arbres tiges à fort développement tous les 10 mètres.

Un alignement d'arbre tige de grande taille (troncs sans branches sur 4 mètres) devra être planté le long de la route du dépôt.

Aucun stockage ne sera autorisé sur l'espace situé entre les bâtiments et la route du Dépôt.

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère avec des plantations d'arbres d'ombrage (type Sophora ou Albizzia), à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Si la surface de la zone Ulb nord est découpée en plusieurs lots, des plantations de brise-vent orientées Est-ouest devront être réalisées (cyprès de Provence, Peupliers de Simon).

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales.

Pour la création des haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE AU

Les zones **AU** représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme.

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

On distingue une zone **AUe**, à vocation d'équipement et de services, qui correspond à la zone d'implantation de la nouvelle gendarmerie.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolées, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les carrières et les stands de tir.

Article AU-2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement du PADD.

Les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone **AUe**, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité de service ou d'équipement.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long de la RN 102, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

Article AU-4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les eaux pluviales et de ruissellement :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Pour les constructions et les réhabilitations occupant toute la surface au sol de la parcelle, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe. En cas d'absence de réseau de collecte, les eaux pluviales et de ruissellement doivent se rejeter sur la voirie (et non sur le trottoir).

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...)

Article AU-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de la RN 102, conformément aux principes d'aménagement définis par le PADD.

A l'intérieur de la zone, la façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Un recul pourra être imposé pour satisfaire aux contraintes de sécurité, de fonctionnement urbain et d'organisation urbaine du quartier.

Article AU-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article AU-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux bâtiments non-jointifs doivent être séparés d'une distance d'au moins 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article AU-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU-10 - Hauteur

En rive gauche du Frayol :

La hauteur maximale autorisée, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 15 mètres (Hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Les équipements techniques liés à la Gendarmerie (antennes, relais...) pourront dépasser cette hauteur maximale.

En rive droite du Frayol :

La hauteur maximale, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 10 mètres. (Hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Article AU-11 - Aspect extérieur

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

Aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain, avec un souci d'intégration des toitures.

Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale.

Les teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines.

L'enduit ou la peinture extérieure sera de même valeur que le site.

Les toitures :

Les toitures « terrasses » sont autorisées si elles font partie d'un ensemble de composition architecturale contemporaine et si elles sont entièrement végétalisées.

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Article AU-12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU-13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en un espace commun planté d'un seul tenant. Si l'espace commun minimum imposé est supérieur à 300 m², il devra être composé de plusieurs espaces supérieurs ou égaux à 300 m².

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF2.

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 - Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

ZONE A

Zones, équipées 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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux et de services
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Les carrières.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires aux activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non Réglementé.

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

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

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue :

- Un sous secteur **Ng**, à l'intérieur duquel des précautions particulières devront être prises par les constructeurs en raison des risques qui sont susceptibles affecter le sol.
- Un sous secteur **Nc**, où l'exploitation des carrières est autorisée.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation du Rhône.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie
- d'entrepôt

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières, sauf en zone **Nc**.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

En zone **Ng** :

Tous les permis de construire devront être accompagnés d'une étude géologique qui devra tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales.

Au-delà de 12m² de plancher à construire, une étude géologique pourra être imposée lors de la demande d'autorisation de travaux, ainsi que pour la réalisation de piscine.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera accompagnée d'un relevé topographique, qui permettra d'identifier en fonction de la hauteur d'eau (H), 2 zones d'aléa :

- Aléa fort $H > 1$ m d'eau :
 - Terrains Inconstructibles.
- Aléa modéré $H < 1$ m d'eau :
 - Terrains constructibles en zones urbanisées avec prescriptions (niveau de plancher, et/ou niveau refuge).
 - Terrains inconstructibles dans les secteurs non urbanisés.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N 3 - Accès et voirie**

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Les accès directs sur la RD 86 au sud du giratoire avec la RN 102 sont interdits.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

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

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

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 m au moins de l'axe des voies communales
- 12m50 au moins de l'axe des voies départementales
- 35 m au moins de l'axe des routes nationales

Les annexes peuvent être implantées à 5 m de l'alignement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle peut être autorisé.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.