

Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Péray

*Plan Local d'Urbanisme*

**3a - Règlement**

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé  
à la délibération du



# Table des matières

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	4
Champ d'application territorial du Plan.....	4
Portée respective du règlement à l'égard des autres législations en vigueur .....	4
Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre.....	4
Espaces boisés classés.....	4
Division du territoire en zones.....	4
La notion d'extension .....	5
La notion de point médian .....	5
Éléments de paysage identifiés au plan de zonage .....	5
Affouillements .....	6
Continuités écologiques.....	6
Zones inondables identifiées au PPRI .....	6
Zones de protection des captages.....	6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	7
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	14
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	22
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL .....	29
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UI.....	34
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	39
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER AU.....	39
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	42
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b> .....	48
ANNEXE : STAT IONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉA LISER .....	54
Règlement du PPRI .....	56

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville de Saint-Péray tel que délimité sur le plan de règlement.

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les règles d'ordre public définies par les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5 et R. 111-15 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du code de l'urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent également applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du présent PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction survient dans un délai inférieur à 10 ans après le sinistre

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé à conserver ou à créer ».

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme, est subdivisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

La zone U comprend une zone UA, une zone UB, qui comprend les secteurs UBo1 à 6, une zone UL, et une zone UI.

La zone A comprend un secteur Aa.

La zone N comprend des secteurs NI, Nc, Ns, Np et Nt.

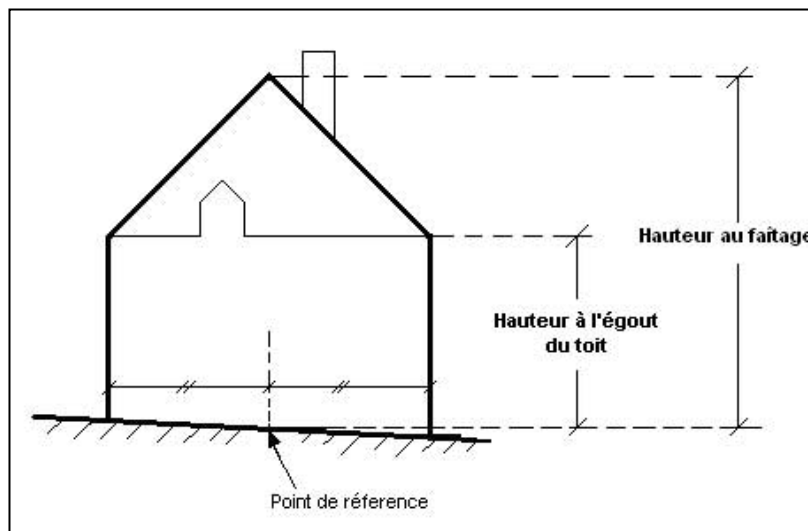
## **LA NOTION D'EXTENSION**

De manière générale :

- le qualificatif juridique d'extension n'est compris qu'avec de la contiguïté,
- l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie,
- ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (dans ces cas la construction est considérée comme nouvelle).

Concernant le terme d'extension « mesurée », ou « limitée », il convient de rappeler que l'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant

## **LA NOTION DE POINT MEDIAN**



## **ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE**

Toute modification ou suppression des éléments identifiés au plan zonage au titre des « espaces paysagers à protéger » doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site

En cas d'abattages dûment motivés, il peut être exigé une compensation de plantations d'intérêt paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en dépend

Dans l'emprise des cours d'eau et de leurs abords protégés au titre des « Ripisylves à protéger et à valoriser » au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...) ainsi que les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AFFOUILLEMENTS**

Les affouillements ou décaissements liés à des constructions ne pourront excéder 7m par rapport au terrain naturel.

## **CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés au plan de zonage au titre des corridors écologiques, sont autorisées sous conditions :

**En zone A** : les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués (ouverts au moins sur une face, d'une **emprise au sol** maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

**Dans toutes les autres zones :**

Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concerné

**Article 11 Clôtures :**

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,2m et les murs bahuts sont interdits

Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

## **ZONES INONDABLES IDENTIFIEES AU PPRI**

Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement du PPRI, qui figure en totalité en annexe du présent document. Le plan de zonage reprend le périmètre des différentes zones et le règlement du PPRI figure en annexe du présent PLU

## **ZONES DE PROTECTION DES CAPTAGES**

- Dans les périmètres de protection immédiat, éloigné et rapproché (zone 1), les affouillements de sols sont interdits
- Dans les périmètres de protection rapproché (zone 2), les affouillements excédant 2m de profondeur sont interdits

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

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

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

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
- Les sous-sols dans le périmètre concerné par la zone inondable d'aléa faible du Mialan
- Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services dans **les rues ou places matérialisées graphiquement au plan de zonage**
- Dans les secteurs concernés par une servitude d'espaces paysagers à préserver matérialisée au plan de zonage, toute construction autre que celle nécessaire aux équipements publics ou à l'entretien du site

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

1. Les constructions soumises au régime des installations classées si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.
4. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
5. Dans les secteurs cultivés en zone urbaine matérialisée au plan de zonage, les cabanons ou abris de jardins d'une **emprise au sol** inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5m.
6. Dans les zones inondables identifiées au PPRI, les constructions devront respecter les prescriptions énoncées dans le PPRI dont le règlement figure en annexe du PLU. Le plan de zonage reprend le périmètre de la zone inondable.
7. Dans le secteur soumis à orientation d'aménagement, les nouvelles constructions destinées à l'habitat, dans le respect des programmes énoncés dans les orientations particulières d'aménagement et la répartition de logements définis comme suit : la surface de plancher dédiée à de l'habitation devra être d'au minimum 1300m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone. **Dans le secteur soumis à une servitude logement, 100% des logements seront affectés à du logement locatif social.**

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

**Rappel** : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les accès privés donnant sur la voie publique présenteront une pente douce (inférieure à 2%) sur une longueur minimale de 5 m mesurés depuis cette voie. Aucun accès souterrain ne pourra déboucher directement sur la voirie de desserte. Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

Tout passage couvert sous un bâtiment (type porche) doit avoir une largeur et une hauteur adaptées à l'importance et la destination du ou des immeubles à desservir.

#### 3.2 Voirie

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

#### 4.1 Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sous réserve d'un avis favorable du SPANC, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés dans les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement



#### 4.3 Eaux pluviales

La conception de toutes nouvelles constructions doit intégrer l'infiltration des eaux sur la parcelle et/ou leur réutilisation (usage domestique, arrosage extérieur,...), et/ou leur rétention.

Une étude de sols et hydraulique, à la charge du pétitionnaire, sera réalisée afin de déterminer le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Dans le cas de terrains inadaptés à l'infiltration et en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (circulation ou stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage,...), les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet.

Pour toutes nouvelles constructions, le débit maximal de rejet autorisé dans le réseau devra être de 15 l/s/ha.

#### 4.4 Forages

Le recours aux forages géothermiques est autorisé.

#### 4.5 Électricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

Non réglementé.

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

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites de l'emplacement réservé.*

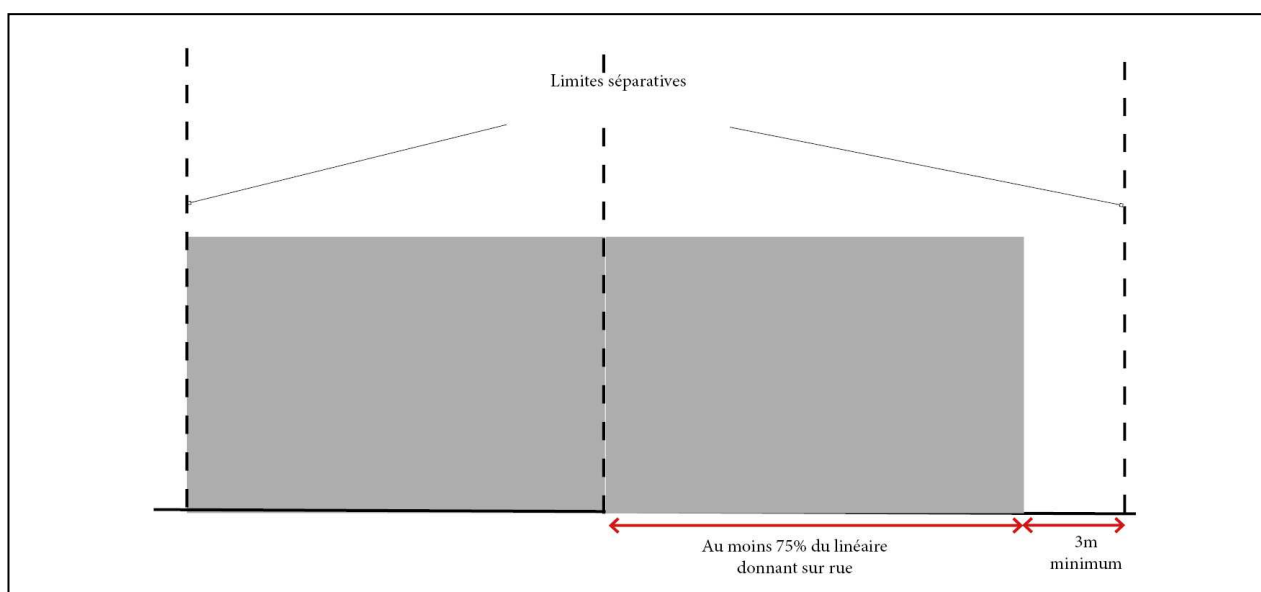
1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, publiques ou privées, et emprises publiques afin d'assurer une continuité visuelle. Pour cela, la continuité visuelle devra être assurée soit par :
  - l'implantation de la façade de la construction principale à l'alignement.
  - la réalisation d'un mur maçonné, ou d'un mur bahut surmonté d'une clôture d'une hauteur totale comprise entre 1,20 m et 2,20 m. Dans ce cas, le recul des constructions est d'au moins 2m, la surface ainsi libérée créant une courette ou un jardin.
2. **La construction d'une annexe disjointe de la construction principale, l'extension ou la surélévation de bâtiments existants édifiés à un recul différent du 6.1, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver le recul existant**
3. Les piscines pourront s'implanter à **1,5m minimum** des voies et emprises publiques
4. Des implantations différentes du **6.1** pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions devra pérenniser un ordre urbain continu.

1. La construction principale sera donc implantée :

- soit sur les deux limites séparatives latérales du terrain,
- soit sur une seule limite séparative, avec un recul par rapport à l'autre ne pouvant être inférieur à 3 m. Dans ce cas, la façade principale occupera au minimum 75% du linéaire de la parcelle sur rue concernée, sauf pour les parcelles d'une largeur inférieure à 11 m, où seul le recul de 3 m est exigé.



2. En second rang (au-delà d'une bande de 20m mesurée à partir de la limite de l'alignement) :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.
- la construction pourra s'implanter sur la limite séparative si la hauteur sur limite est inférieure à 3m, sauf dans le secteur soumis à OAP, où la hauteur sur limite sera au maximum de 14m
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant, elle pourra s'implanter sur limite avec une hauteur qui ne pourra excéder celle du bâtiment voisin.

3. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles Ua 7.1, ou Ua 7.2, des extensions sont néanmoins possibles sur limites séparatives sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

4. Les piscines pourront s'implanter à **1,5m minimum** des limites séparatives

5. Par dérogation, les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. De plus, l'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.
2. Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

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

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont à apprécier au point médian (voir schéma dans les dispositions générales) de l'emprise projetée du bâtiment par rapport au terrain existant avant remaniement.

- 1) Les volumes des constructions devront pérenniser une cohérence globale.
- 2) Les bâtiments qui présentent une façade principale sur rue, devront donc :
  - soit respecter un nombre de niveaux de R+2+C sans pouvoir dépasser une hauteur de 12 m à la gouttière,
  - soit avoir une hauteur mesurée à l'égout du toit qui s'inscrive dans la volumétrie générale de la rue. Pour cela, les constructions auront une hauteur de R+X+/-1, ou X étant le nombre de niveau des constructions voisines. La hauteur maximale est limitée à 12m, sauf si la construction voisine est plus importante, auquel cas c'est ce bâtiment qui fixe la hauteur maximale.
  - Dans le secteur soumis à OAP rue Ferdinand Malet, les constructions pourront présenter 4 niveaux rdc compris, sans excéder 14m
- 3) En cas de travaux sur un bâtiment existant, il est possible de déroger à la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines, à plus ou moins, 1,5m, sans excéder R+2+C.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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. Les climatiseurs devront préférentiellement être installés sur des espaces non visibles depuis le domaine public.

### **1. Toitures**

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sauf les bacs acier sur les constructions principales, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures. L'aspect tuile rouge est à privilégier.

Les toitures présenteront les caractéristiques suivantes :

- Les toitures des constructions principales seront à deux pans, aux pentes comprises entre 25 et 40%. Les

toitures terrasses sont autorisées dans la **limite de 30%** et devront préférentiellement ne pas être situées dans le pan donnant sur la rue ou l'emprise publique. La proportion de toitures terrasses dans le secteur soumis à OAP pourra être plus important, sans excéder 35%, pour la construction ne donnant pas directement rue Ferdinand Malet.

- En deuxième profondeur, les bâtiments annexes ou les extensions ne sont pas soumis à l'obligation de présenter une toiture à deux pans. Si la construction s'implante sur limite séparative, une pente de 35% maximum est autorisée
- la surface cumulée des ouvertures sera limitée à 15 % de la surface totale de toiture.

Les constructions assurant la continuité visuelle du bâti sur la façade indiquée doivent présenter :

- un sens de faîtage parallèle à la rue ou à l'espace public le jouxtant
- pour les constructions situées à l'angle de deux voies, le sens du faîtage sera celui de la façade principale.
- Pourront déroger à ces règles les volumes secondaires, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 % de l'emprise du bâtiment principal, annexes ou appentis, vérandas, accolées ou non, et les postes de transformation électrique.
- Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable (sous forme thermique, photovoltaïque ou éolienne) sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle. Ils devront, sauf condition d'exposition, être visible le moins possible depuis l'espace public des rues environnantes.

## 2. **Clôtures**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

Les clôtures assurant la continuité visuelle du bâti doivent s'implanter à l'alignement et doivent être constituées d'un mur en maçonnerie à l'aspect simple, cohérent avec celui des constructions principales et d'une hauteur limitée à 2,2m.

## 3. Bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage

Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.

Toutefois :

- En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement jusqu'à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà, l'exigence de places s'applique par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, les extensions n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.

Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

#### 12.2 Stationnement des deux-roues

- **Les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de surface plancher** devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
- Les capacités de rangement de cycles à réaliser pour chaque opération doivent répondre aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.

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

Dans l'emprise des cours d'eau et de leurs abords identifiés au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers ou cyclistes, mobilier urbain, panneaux de découverte...)

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Les zones UB correspondent à un secteur de transition entre le centre ancien et des quartiers plus récents, au sein desquelles cohabitent : des ensembles collectifs ou pavillonnaires à vocation résidentielle, des équipements publics, des commerces et activités ainsi que des bâtiments administratifs.

Elle comprend

- un secteur UBa, où les hauteurs maximales autorisées sont moins importantes pour préserver les vues sur le massif et le château de Crussol
- des secteurs UBo correspondant à des espaces dont l'évolution est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation.
  - UBo1 : gare
  - UBo2 : Brémondrières
  - UBo3 : Avenue Bouvat »
  - UBo4 : Quai Bouvat
  - UBo5 : Tassini

Dans les secteurs concernés par une servitude d'espaces cultivés en zone urbaine, d'espaces paysagers à préserver matérialisée au plan de zonage, toute construction autre que celle nécessaire aux équipements publics ou à l'entretien du site.

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

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

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

1. Les constructions soumises au régime des installations classées si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.
4. Dans les secteurs UBo1 à 5, les aménagements, constructions et installations devront s'intégrer dans le cadre

général défini par les Orientations Particulières d'Aménagement définies sur chaque secteur.

- Dans les secteurs UBo1, UBo3 et UBo5 : l'opération devra couvrir la totalité du secteur
  - Dans le secteur UBo2, l'opération pourra être réalisée en plusieurs phases, chacun s'intégrant dans le plan d'ensemble et ne remettant pas en cause les tranches suivantes
  - Dans les secteurs UBo4 et UBo5, les extensions mesurées des constructions existantes et la construction d'annexes de moins de 30m<sup>2</sup> sont autorisées
5. Dans les secteurs UBo1 à 5, les nouvelles constructions destinées à l'habitat, dans le respect des programmes énoncés dans les orientations particulières d'aménagement et la répartition de logements au titre de la servitude de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, définis comme suit :
- UBo1 : la surface de plancher dédiée à de l'habitation devra être comprise entre 2 500 et 3500m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone. A minima 40% de la surface de plancher doit être affectée à du logement social (accession et location), dont les 2/3 au moins en locatif social.
  - UBo2 : la surface de plancher dédiée à de l'habitation devra être comprise entre 2 700 et 4 000m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone, dont a minima 35% affectée à du logement social, en totalité en locatif social (PLAi ou PLUS). Si l'opération atteint cette proportion, les logements supplémentaires pourront être réalisés en PLS ou en accession sociale.
  - UBo3 : l'opération devra comprendre entre 15 et 25 logements, soit entre 900 et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher. A minima le tiers de la surface de plancher sera affectée à du logement locatif social
  - UBo4 : pour toute opération de plus de 400m<sup>2</sup> (uniquement partie habitat comprise), 35% de la surface de plancher sera dédiée à un programme de logements locatifs sociaux (PLS exclu)
  - UBo5 : 50% de la surface de plancher devra être réservée à du logement locatif social

La mise en œuvre de cette servitude s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux, ne sont pas concernés par ce dispositif.

En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur, sauf pour le PLAi, où le résultat sera systématiquement arrondi à l'entier supérieur.

L'obligation de réaliser des logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :

- les logements familiaux,
- les logements pour les étudiants,
- les résidences pour personnes âgées non médicalisées,
- les résidences-service.

6. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.

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

### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité. La largeur minimale des accès destinés au passage des véhicules automobiles est fixée à 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique et de 5 m dans

le cas de circulation à double sens.

Les accès privés donnant sur la voie publique présenteront une pente douce (inférieure à 2%) sur une longueur minimale de 5 m mesurés depuis cette voie. Aucun accès souterrain ne pourra déboucher directement sur la voirie de desserte.

Tout passage couvert sous un bâtiment (type porche) desservant un autre immeuble doit avoir une largeur et une hauteur adaptées à l'importance et la destination du ou des immeubles à desservir.

En UBo2 : les accès devront au maximum être gérés de manière collective. Ils seront principalement localisés sur la rue du Général Leclerc

En UBo3 : aucun accès direct autre que celui matérialisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation sur l'avenue Bouvat n'est possible

### 3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut-être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

La conception de toutes nouvelles constructions doit intégrer l'infiltration des eaux sur la parcelle et/ou leur réutilisation (usage domestique, arrosage extérieur,...), et/ou leur rétention.

Dans le cas de terrains inadaptés à l'infiltration et en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (circulation ou stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.



En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage,...), les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet.  
Pour toutes nouvelles constructions, le débit maximal de rejet autorisé dans le réseau devra être de 15 l/s/ha.

#### 4.5 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

Non réglementé.

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

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. Dans le respect des dispositions de l'article UB10, toute nouvelle construction doit être implantée :
  - **Hors secteur UBa** : Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies. L'alignement doit être compris comme la séparation entre le domaine public et le domaine privé. Les débords de toitures restent toutefois autorisés jusqu'à 0,8 m au-delà de l'alignement, sous réserve que la hauteur du débord au-dessus de l'emprise publique soit supérieure à 4,5 m.
  - Soit à une distance au moins égale à 3 m des emprises publiques et des voies.
  - Seuls les marquises et auvents, au droit des entrées, sont autorisés dans cette marge de recul. Cette bande devra être paysagée et peut accueillir le stationnement des véhicules.
2. Dispositions particulières :
  - Dans le secteur UBo1 : les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul de 7m minimum par rapport à l'emprise ferroviaire. Dans ce recul sont autorisées les annexes (abris de jardins notamment) de moins de 20m<sup>2</sup> et les garages ou constructions à usage de stationnements des véhicules.
  - Dans le secteur UBo2 : Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul de 20m minimum par rapport à la rue du Général Leclerc. Dans ce recul sont néanmoins autorisées les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> et les constructions ou aménagements liés à du stationnement, aérien ou souterrain.
  - Dans le secteur UBo3 : Les constructions devront respecter un recul minimal de 10m par rapport à l'avenue Bouvat. Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul de 5m par rapport à l'allée du Sauvat
  - Dans le secteur UBo4 et UBo 5 : les constructions devront respecter les préconisations figurant dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation
3. Les entrées des constructions abritant des véhicules à moteur (garages) devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m. par rapport à la limite de la voie publique ou privée.

4. Les piscines pourront s'implanter à **1,5m minimum** des voies et emprises publiques
5. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 7 m par rapport au sommet des berges des cours d'eau.

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

1. Les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur limite séparative,
    - **A condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres**
    - **S'il s'agit d'une construction à édifier en l'adossant à un bâtiment existant. Dans ce cas, la construction à réaliser aura une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant sur la propriété voisine,**
  - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 7m par rapport au sommet des berges des cours d'eau
3. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 1,5m des limites séparatives
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher et d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> (pylônes, candélabres, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement, etc.). Ceux-ci doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et à l'aménagement général de la zone.
5. Dispositions particulières :
  - Dans le secteur UBo2 : Les constructions peuvent être implantées à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux stationnements souterrains, qui pourront s'implanter librement.
  - Dans le secteur UBo3 : Les constructions devront respecter un recul minimal de 5m par rapport à la limite de fond de parcelle. En outre, les constructions principales à usage d'habitation ne pourront s'implanter à moins de 10m de bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage
  - Dans le secteur Ubo4 et UBo 5 : les constructions devront respecter l'implantation préférentielle des constructions figurant dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. De plus, l'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.
2. Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

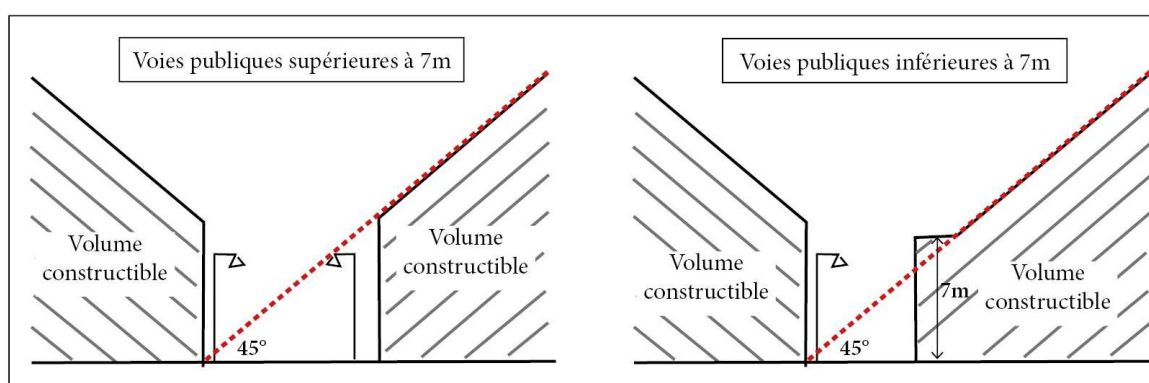
## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Les hauteurs sont à apprécier au point médian (voir schéma dans les dispositions générales) de l'emprise projetée du bâtiment par rapport au terrain existant avant remaniement. L'alignement doit être entendu comme la limite entre l'espace privé et l'espace public.*

1. Toute construction ne **devra** pas dépasser 4 niveaux, soit une hauteur hors tout de 14m m et de 12m à la gouttière. **Dans le secteur UBa, la hauteur est limitée à 9m hors tout.**
2. Dans les zones UBo, les orientations d'aménagement précisent les hauteurs dans le secteur concerné.
3. Dans le cas de constructions à toitures plates, la hauteur des superstructures techniques doit être réduite au strict minimum et les éventuels garde-corps sont le plus discrets et ajourés possible. Seules les cages d'ascenseur et d'escalier débouchant sur la toiture-terrasse peuvent exceptionnellement dépasser de 2 m le niveau fini de la dalle de couverture. La surface occupée sur la toiture par ces structures devra être limitée à 15 % de la surface définie par les murs périphériques. Toutes les installations techniques en superstructure doivent être implantées en retrait par rapport à la façade du dernier niveau de la construction. Elles doivent être intégrées architecturalement.

Les panneaux solaires ne sont pas limités en surface mais leur hauteur est limitée à 1 m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat. Dans le cas de toit en pente, ils doivent être intégrés au pan de toiture.

4. Par rapport aux emprises publiques et voies
  - la hauteur de la construction sera en tout point inférieure à la distance de ladite construction par rapport à l'alignement opposé ( $H > d$ ,  $d$  représentant la distance par rapport à l'alignement opposé) ;
  - il est néanmoins possible d'atteindre une hauteur de 7m quelle que soit la distance par rapport à l'alignement opposé



Par rapport aux limites séparatives

- Sur limite :
  - ↳ Dans les 20 premiers mètres : 12m
  - ↳ Au-delà : dans une bande de 3m mesurée à partir des limites séparatives, la hauteur maximale est de 3m

- en cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieure au triple de ce recul ;

Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes.

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées de plus de 1 m de hauteur (dites "taupinières") sont interdits.

**Sauf contraintes techniques, les mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) doivent être limités à ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction.**

**Les aménagements des espaces non bâtis en pente sous forme de terrasses sont autorisés sous réserve que chaque mur de soutènement n'excède pas 2m de hauteur.**

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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. Les climatiseurs devront être installés sur des espaces non visibles depuis le domaine public.

### 11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. Sont admis sur limites les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

### 11.2 Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 2m sur rue avec éventuellement compris un mur bahut de 1m

Dans le cas de mur existant à proximité, la hauteur pourra être calée sur ce dernier.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### 11.3 Bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage

Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions et les formes de la construction d'origine.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

- Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à**

**réaliser**" du présent règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
- Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

#### 12.2 Stationnement des deux-roues

- **Les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de surface plancher** devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
- Les capacités de rangement de cycles à réaliser pour chaque opération doivent répondre aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement.

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

1. Un pourcentage de l'assiette du projet doit être réservé à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès. Ce pourcentage est le suivant :
  - pour les parcelles de moins 500m<sup>2</sup>, aucune exigence n'est imposée en matières d'espaces non bâtis ;
  - 20% dans tous les autres cas, dont les 2/3 doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre

Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50% de leur surface aux exigences d'espaces verts

2. Dans les secteurs UBo 1 à 5, a minima 20% des espaces doivent être dédiées à des espaces libres communs dont la moitié en pleine terre, en respectant les principes énoncés dans le document d'orientations d'aménagements et de programmation
3. En cas d'opération de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, les espaces verts devront être plantés d'arbres indigènes à raison d'un arbre pour 75 m<sup>2</sup>, d'arbustes, et de couvre-sols. Ils devront être communs dans leur majorité. Ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysager, permettant l'accueil d'espaces de jeux et de détente, de jardins, de potagers... Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences inspirées des haies locales
4. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article UB6), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
5. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage
  - Dans l'emprise des cours d'eau et de leurs abords protégés au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...)

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement. A vocation principale d'habitat, elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles. Un secteur UCp présente des enjeux paysagers plus importants en raison de son implantation sur coteau ou en hauteur.

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

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

Dans les secteurs concernés par une servitude d'espaces paysagers à préserver matérialisée au plan de zonage, toute construction autre que celle nécessaire aux équipements publics ou à l'entretien du site.

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

1. Les constructions soumises au régime des installations classées si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations et que la superficie n'excède pas 500m<sup>2</sup>. En UCp, cette superficie est limitée à 200m<sup>2</sup>
3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.
4. Zones inondables identifiées au PPRI  
Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées dans le PPRI. Le plan de zonage reprend le périmètre de la zone inondable.

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

**Rappel** : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité.

Sauf impossibilité technique expressément présentée, les accès privés donnant sur la voie publique présenteront une pente douce (inférieure à 2%) sur une longueur minimale de 5 m mesurés depuis cette voie. Aucun accès souterrain ne pourra déboucher directement sur la voirie de desserte. Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

### 3.2 Voirie

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont à éviter mais restent autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sous réserve d'un avis favorable du SPANC, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés dans les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 Eaux pluviales

La conception de toutes nouvelles constructions doit intégrer l'infiltration des eaux sur la parcelle et/ou leur réutilisation (usage domestique, arrosage extérieur,...), et/ou leur rétention.

Dans le cas de terrains inadaptés à l'infiltration et en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (circulation ou stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage,...), les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet.

Pour toutes nouvelles constructions, le débit maximal de rejet autorisé dans le réseau devra être de 15 l/s/ha.

#### 4.5 Électricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

Non réglementé.

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

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. La façade de la construction donnant sur rue doit s'implanter avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer
1. Dans ce recul sont autorisées les constructions d'une **hauteur limitée à 3m hors tout** et d'une **emprise au sol** de 30m<sup>2</sup>.
2. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles Uc 6.1, des extensions ou surélévations sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.
3. Les piscines pourront s'implanter **à 1,5m minimum** des voies et emprises publiques
4. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou si un alignement caractéristique est visible sur les parcelles voisines

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

1. Les constructions pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. La construction sur limite est possible en cas d'adossement à un bâtiment existant, sans en dépasser la hauteur, ou en cas de projet groupé
3. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles Uc 7.1, des extensions sont néanmoins possibles jusqu'aux limites séparatives, et dans le même alignement que la façade sur rue du bâtiment principal.
4. Les piscines pourront s'implanter **à 1,5m minimum** des limites séparatives



5. Par dérogation, les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. De plus, l'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.
2. Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

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

Aucune emprise au sol maximale n'est fixée en zone UC  
Dans le secteur UCp, elle est limitée à 40%.

### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

***Les hauteurs sont à apprécier au point médian (voir schéma dans les dispositions générales) de l'emprise projetée du bâtiment par rapport au terrain existant avant remaniement.***

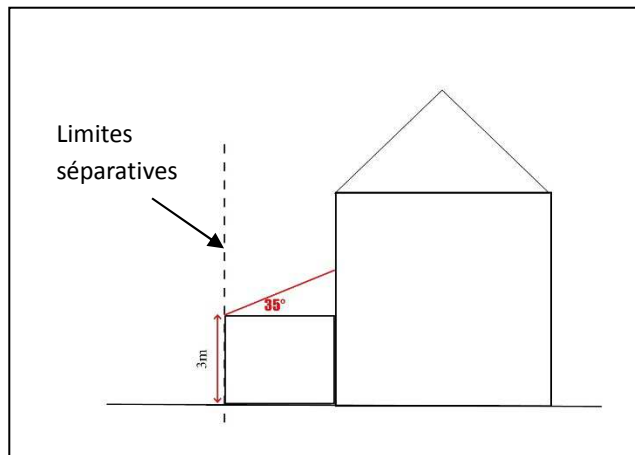
Toute construction doit respecter les conditions suivantes :

1. La hauteur sera :
  - en tout point du bâtiment, inférieure à 9m hors tout et 7m à la gouttière; **(limite ou ligne basse d'un pan de toiture). Ne sont pas considérées comme gouttières les éléments des tropéziennes permettant la collecte des eaux pluviales, si celle-ci n'excèdent pas 50% du linéaire de façade concerné ;**
  - dans une bande de 3 m mesurée à partir des limites séparatives : la hauteur sera de 3 m maximum sur limite séparative, sur une longueur maximale de 10m par limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit suivant :

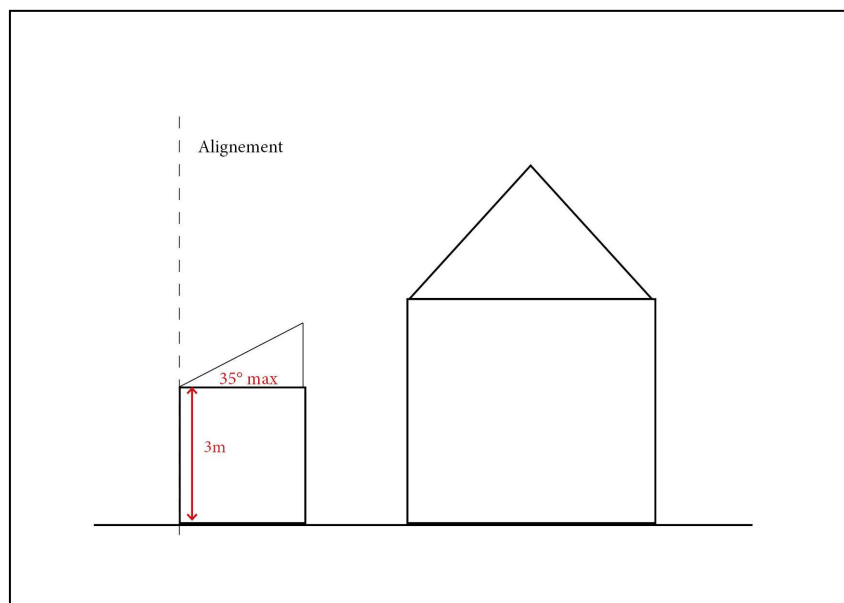
**Des dépassements ponctuels de hauteur sont tolérés dans cette bande de 3m dans le cas d'extensions de bâtiments existants, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 6m (couverture d'entrée existante, etc...)**

**Sauf contraintes techniques, les mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) doivent être limités à ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction.**

**Les aménagements des espaces non bâtis en pente sous forme de terrasses sont autorisés sous réserve que chaque mur de soutènement n'excède pas 2m de hauteur.**



Sur alignement, les constructions auront une hauteur maximale de 3m puis pourront présenter une pente maximale de 35° :



2. Dans le cas de constructions à toitures plates, la hauteur des superstructures techniques doit être réduite au strict minimum et les éventuels garde-corps sont le plus discrets et ajourés possible. Seules les cages d'ascenseur et d'escalier débouchant sur la toiture-terrasse peuvent exceptionnellement dépasser de 2,90 m le niveau fini de la dalle de couverture. La surface occupée sur la toiture par ces structures devra être limitée à 20 % de la surface de la dalle de couverture, et à 20 % de la surface définie par les murs périphériques inférieurs dans le cas de toit en pente. Toutes les installations techniques en superstructure doivent être implantées en retrait par rapport à la façade du dernier niveau de la construction. Elles doivent être intégrées architecturalement. Les panneaux solaires ne sont pas limités en surface mais leur hauteur est limitée à 1 m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat. Dans le cas de toit en pente, ils doivent être intégrés au plan de toiture.
3. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes.

4. Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées de plus de 1 m de hauteur (dites "taupinières") sont interdits.
5. Dans le secteur UCp, les constructions devront en outre s'inspirer des préconisations énoncées dans le volet architectural des orientations d'aménagement

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

### 11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec **l'environnement proche de la construction**, la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures. Sont admis sur limites **séparatives** les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les annexes ou extensions s'implantant sur alignement ou limite séparative pourront présenter des pans de toitures allant de 0 à 35°

### 11.2 Clôtures

**Les clôtures, devront présenter un aspect simple, aux teintes neutres, et cohérent avec celui des constructions principales.**

➤ **En limite de voie, elles seront constituées par :**

- **une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie**
- **un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie,**
- **hauteur maximale limitée à 2 m de hauteur, mur-bahut compris.**

➤ **Sur limites séparatives : la hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1.8m**

**Dans le cas de murs de clôtures existants sur les parcelles voisines régulièrement édifiés ne respectant pas les dispositions ci-avant, la hauteur pourra s'aligner sur ces derniers.**

Dans le secteur UCp, l'aspect végétalisé des clôtures devra être privilégié en limite avec une zone A ou un espace repéré au plan de zonage « espace cultivé à protéger »

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

- Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
- Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

### 12.2 Stationnement des deux-roues

- **Les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de surface plancher** devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
- Les capacités de rangement de cycles à réaliser pour chaque opération doivent répondre aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.

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

1. 20 % de l'emprise foncière pour les parcelles inférieures à 500m<sup>2</sup>, 25% au-delà et 35% en UCp doivent être réservés à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès, dont les 2/3 (soit 20% de l'emprise foncière) doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre.  
Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50% de leur surface aux exigences d'espaces verts
2. Le recul entre la voie et la bande de construction principale doit être traitée de manière paysagère.
3. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage
  - Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme, article R421-23-h, et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site
  - En cas d'abattages dûment motivés, il sera exigé une compensation de plantations d'intérêts paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en
  - Dans l'emprise des cours d'eau de leurs abords protégés au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...)

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL**

La zone UL est une zone réservée aux équipements publics de la commune.

### **ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

L'ensemble des constructions ou occupations des sols suivant est interdit :

- Les parcs d'attractions
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les terrains d'accueil d'habitations légères et de loisirs
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'Article UL 2
- Les bureaux, sauf ceux nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- Les commerces autres que ceux en lien avec les équipements publics, les locaux artisanaux ou industriels

### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les bureaux et services.
2. Les équipements publics
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

### **ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE**

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété en un seul virage continu.

Les aires de livraison devront être aménagées et dimensionnées de telle sorte qu'elles permettent l'ensemble des manœuvres sur le domaine privé.

#### 3.2 Voirie

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

Aucune voie nouvelle destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3m par sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

La conception de toutes nouvelles constructions doit intégrer l'infiltration des eaux sur la parcelle et/ou leur réutilisation (usage domestique ou industriel,...), et/ou leur rétention.

Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage,...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

Pour toutes nouvelles constructions, le débit maximal de rejet autorisé dans le réseau devra être de 15 l/s/ha.

### 4.4 Forages

Le recours aux forages géothermiques est interdit excepté dans le cadre de projets menés sous autorité publique.

### 4.5 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des emprises publiques et des voies, soit avec un retrait d'au minimum 3m. L'alignement doit être compris comme la séparation entre le domaine public et le domaine privé. Les débords de toitures restent toutefois autorisés jusqu'à 0,8 m au-delà de l'alignement, sous réserve que la hauteur du débord au-dessus de l'emprise publique soit supérieure à 4,5 m, soit à une distance au moins égale à 2 m des emprises publiques et des voies.
2. Par rapport aux voies de circulations cycles et piétons, une distance de 3 m minimale est demandée.
3. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 5 m par rapport aux berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans le respect de l'article UL10, les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur la limite séparative ou avec un recul inférieur à 3m dans le respect de l'article UL10 ;
  - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernées par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins **5 m** par rapport aux berges des cours d'eau.

## **ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut donc être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - en cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieure au triple de ce recul, avec un maximum ne pouvant excéder 16 m;
  - 7 m dans une bande de 3 m mesurée à partir des limites séparatives.
2. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations ou cheminées notamment,...) peuvent déroger à ces règles de hauteur.

**Sauf contraintes techniques, les mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) doivent être limités à ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction.**

**Les aménagements des espaces non bâtis en pente sous forme de terrasses sont autorisés sous réserve que chaque mur de soutènement n'excède pas 2m de hauteur.**

## **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.

Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

### 11.2 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

**Les clôtures, devront présenter un aspect simple, aux teintes neutres, et cohérent avec celui des constructions principales, elles seront constituées par :**

- **une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie**
- **mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie,**

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi une palette végétale d'essences indigènes

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.



## **ARTICLE UL 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

- Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération,

### 12.2 Stationnement des deux-roues

**Les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de surface plancher** devront comporter un local ou un abri en rez-de-chaussée qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

Les capacités de rangement de cycles à réaliser pour chaque opération doivent répondre aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.

## **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS**

1. L'ensemble des espaces libres non destinés à la circulation, au stationnement, à des aires de stockage ou de manœuvre des véhicules devront être consacrées à des plantations de pleine terre.  
Ces surfaces d'espaces verts devront :
  - couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain,
  - être plantées à raison d'un arbre indigène pour 75 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
2. Les espaces donnant sur des voies ou sur le Mialan devront être particulièrement bien traités d'un point de vue paysager.

## **CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UI**

La zone UI est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de services et de commerces.

### **ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

L'ensemble des constructions ou occupations des sols suivant est interdit :

- Les parcs d'attractions
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les terrains d'accueil d'habitations légères et de loisirs
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées, sauf en Uif où ils sont autorisés jusqu'à 2m
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'Article Ui 2.3 et Ui 2.4
- **Les commerces de détails dans le secteur Ula**

### **ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone

1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif
2. La réhabilitation des logements existants et leur extension, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Hors secteur Uif

3. Un logement unique par activité ou par équipement public, sous réserve :
  - qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de l'établissement ;
  - qu'il soit intégré aux bâtiments d'activité, à moins que des contraintes de sécurité ne s'y opposent ;
  - que la surface de plancher consacrée au logement soit limitée à une surface équivalente à 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement par activité.
4. Les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, ou la proximité des zones d'habitations
5. La réhabilitation avec changement de destination à usage d'activité ou d'équipements publics

En secteur Uif uniquement

Les aménagements, installations et constructions liées au service public ferroviaire, passager et fret.

### **ARTICLE Ui 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE**

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à

l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété en un seul virage continu.

Les aires de livraison devront être aménagées et dimensionnées de telle sorte qu'elles permettent l'ensemble des manœuvres sur le domaine privé.

### 3.2 Voirie

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

Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3,5 m par sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE U1 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

La conception de toutes nouvelles constructions doit intégrer l'infiltration des eaux sur la parcelle et/ou leur réutilisation (usage domestique ou industriel,...), et/ou leur rétention.

Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage,...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

Pour toutes nouvelles constructions, le débit maximal de rejet autorisé dans le réseau devra être de 15 l/s/ha.

### 4.5 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **ARTICLE U1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

*Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.*

1. **Sauf indication graphique matérialisée au plan de zonage**, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et voies.  
**Si un bâtiment ne respecte pas les dispositions ci-avant, des extensions ou surélévations sont autorisées dans le prolongement du bâtiment existant sous réserve de ne pas aggraver le recul existant.**
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernés par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Par rapport aux voies de circulations cycles et piétons, une distance de 3 m minimale est demandée.
4. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 7 m par rapport aux berges des cours d'eau.

## **ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans le respect de l'Article Ui10, les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur une ou plusieurs limites **séparatives pour le bâtiment principal**.  
Une annexe (**bâtiment disjoint du bâtiment principal**) pourra s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve d'une emprise au sol de moins de 40m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieur à 3m
  - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernées par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 7 m par rapport aux berges des cours d'eau.

## **ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut donc être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70 % de la surface du terrain d'assiette accueillant l'opération.

## **ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à **12 m**.
- **Dans le secteur U1b, la hauteur maximale est limitée à 9m.**
- **Les annexes (bâtiment disjoint du bâtiment principal) pourront s'implanter sur une limite séparative sous réserve que leur hauteur soit inférieure à 3m.**
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, dont la hauteur n'est pas limitée
- Si un bâtiment atteint à la date d'approbation du PLU une hauteur supérieure à 15m, sa réhabilitation ou son extension est autorisée sous réserve de ne pas excéder d'un mètre la hauteur du bâtiment initial

Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations ou cheminées notamment,...) peuvent déroger à ces règles de hauteur.

**Sauf contraintes techniques, les mouvements de terrains (exhaussements et affouillements) doivent être limités à ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction.**

**Les aménagements des espaces non bâtis en pente sous forme de terrasses sont autorisés sous réserve que chaque mur de soutènement n'excède pas 2m de hauteur.**

## **ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.

Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

### 11.2 Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages sont interdits dans les espaces "non aedificandi" situés en retrait des voies publiques ou des limites séparatives de parcelle, tels qu'ils sont définis aux articles Ui6 et Ui7.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense et persistant.

### 11.3 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur, mur-bahut de 1m maximum compris.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi une palette végétale d'essences indigènes

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## **ARTICLE U1 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

### 12.1 Stationnement des véhicules motorisés

- Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
- Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### 12.2 Stationnement des deux-roues

**Les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de surface plancher** devront comporter un local ou un abri en rez-de-chaussée qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

Les capacités de rangement de cycles à réaliser pour chaque opération doivent répondre aux normes reproduites à l'annexe "**Stationnements de véhicules à réaliser**" du présent règlement.

## **ARTICLE U1 13: ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS**

1. L'ensemble des espaces libres non destinés à la circulation, au stationnement, à des aires de stockage ou de manœuvre des véhicules devra être consacré à des plantations de pleine terre.

Ces surfaces d'espaces verts devront :

- couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain,
- être plantées à raison d'un arbre indigène pour 75 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

2. Les espaces situés en fond de parcelles devront être particulièrement bien traités d'un point de vue paysager.

## **ARTICLE U1 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Tout bâtiment nouveau ou réhabilité doit intégrer la possibilité du raccordement à la fibre optique si elle n'existe pas encore, ou s'y raccorder si elle existe.

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

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER AU**

La zone AU, non desservie par des équipements, est destinée à terme à l'urbanisation.

En l'état actuel la zone AU de la Plaine n'est pas urbanisable. Pour le devenir, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U. La procédure de ZAC est à privilégier sur la zone AU de la Plaine. Une étude acoustique devra être réalisée permettant d'orienter de manière idéale l'urbanisation de ce secteur, dans une bande de 300m mesurée à partir de la voie ferrée.

Concernant la zone AU des Putiers, elle deviendra urbanisable une fois les réseaux renforcés et après modification du PLU. Elle est concernée par une orientation d'aménagement.

La zone AU comprend un secteur AUe, à dominante économique, qui est concernée par une servitude de restriction d'usage conventionnelle au profit de l'Etat (RUCPE).

#### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis celles mentionnées à l'article 2.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ; -
2. Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
3. Les créations d'habitation ou d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de constructions existantes compatibles avec la vocation future de la zone
4. Les infrastructures linéaires d'intérêt public, ainsi que leurs annexes techniques, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone
5. Les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés.
6. L'extension mesurée des constructions existantes, dans un maximum de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

#### **ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 4 :      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 5 :      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les ouvrages techniques autorisés devront être implantés avec un recul minimum de 3 m de l'emprise de toutes voies et chemins y compris du domaine privé.

Les extensions des constructions ne pourront s'implanter à moins de 5m des voies et emprises publiques. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à cette disposition, des extensions sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.

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

1. Les ouvrages techniques autorisés pourront s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait. Si la construction s'implante en retrait, celui-ci sera au minimum de 2 m.
2. Les extensions des constructions ne pourront s'implanter à moins de 3m des limites séparatives.
3. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à cette disposition, des extensions sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.
4. Les constructions sur limite sont autorisées dans le respect de l'article AU 10
5. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 10m des berges des cours d'eau

#### **ARTICLE AU 8 :      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 9 :      EMPRISE AU SOL**

Les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 60m<sup>2</sup>. Elles pourront se faire en plusieurs fois, mais le total ne pourra excéder 60m<sup>2</sup> par rapport à la superficie du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.



## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne pourront excéder la hauteur du bâtiment principal  
La Hauteur maximale sur limite séparative est de 2,5m

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

La zone A regroupe tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est globalement inconstructible sauf pour les constructions autorisées à l'article 2 A. Elle comprend un secteur Aa dont l'intérêt agricole est doublé d'un enjeu paysager.

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

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

1. Dans la zone A concernée par des périmètres rapproché et éloigné (zone 2), les affouillements de plus de 2m sont interdits et les extensions de plus de 20m<sup>2</sup> **d'emprise au sol** sans création de logements supplémentaires

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

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
2. Toute construction ou occupation des sols nécessaire à la prévention des risques naturels.

#### **A l'exception des secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable :**

3. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage vers du logement ou de l'hébergement touristique, sous réserve de ne pas être pas nuire à l'exercice d'une activité agricole. Le changement de destination se fera dans l'enveloppe existante et des extensions sont acceptées à hauteur de 20% de la surface **plancher** existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> **de surface plancher**.
4. Respecter les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement « Gestion Paysagère des coteaux » et ne pas entraver celle concernant le « développement des sentiers de randonnées, des pistes cyclables et des loisirs de pleine nature »
5. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage, sous réserve de conserver le volume et le caractère architectural.
6. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage : les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des corridors concernés.

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les dispositions des articles A3 à A13, à condition que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit.

#### **Hors secteur Aa**

8. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU maximum dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir excéder un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes lorsqu'il s'agit :

- soit de conforter une activité agricole de production animale ou végétale,
- soit du logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation

9. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU maximum dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir excéder 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU

10. **Les abris de jardins, appentis, auvents et garages, d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>, liés à une habitation et situés à moins de 30m de celle-ci.**

11. Les piscines liées à une habitation, à condition d'être située à moins de 25m de ladite habitation

12. Les abris de pâture nécessaires à une exploitation agricole.

13. Les ouvrages techniques, installations, bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage et :

- soit d'être installés à proximité immédiate (moins de 200m) des bâtiments existants ou du siège d'exploitation)
- soit de permettre la mise en valeur du secteur agricole sur lequel a lieu la construction

14. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire aux activités de l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface cumulée de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation

15. Les locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et restent accessoires à celui-ci et que le bâtiment soit situé à proximité immédiate de l'exploitation

16. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de changement de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site

17. Les constructions et installations nécessaires au développement d'un système d'irrigation

18. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage

- Dans l'emprise des cours d'eau et de leurs abords protégés au plan de zonage, seuls seront autorisés les

aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...)

#### **19. En secteur Aa**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type cabanon (**d'une emprise au sol** maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

Tout accès devra avoir 3 m de large au minimum.

### **ARTICLE A 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à réglementation en vigueur.

L'utilisation d'une ressource en eau autre que celle du réseau provenant public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole à l'exclusion des usages sanitaires et alimentaires.

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sous réserve d'un avis favorable du SPANC, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés dans les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

1. Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :
  - routes départementales : 15 m de l'emprise de la voie pour toutes les constructions sauf en Aa où le recul pourra être d'au minimum 5m.
  - autres voies et chemins y compris du domaine privé : 5 m de l'emprise pour toutes les constructions
2. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à l'article A6.1, des extensions sont néanmoins possibles dans le même alignement que la façade sur voie.
3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces impératifs de recul. Ils pourront s'implanter librement sur la parcelle.
4. Les piscines pourront s'implanter **à 1,5m minimum** des voies et emprises publiques
5. Toute construction s'implantera en recul d'au moins 15 m par rapport au sommet des berges des cours d'eau et des fossés.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. **Les constructions à usage d'annexes d'habitations sont autorisées sur limite sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas 3m et que leur emprise au sol soit inférieure à 40m<sup>2</sup>**
3. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Toute construction s'implantera en recul d'au moins **10 m** par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
5. Les piscines pourront s'implanter **à 1,5m minimum des** limites séparatives

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.  
Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementée

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

### **En zone A (hors secteur Aa)**

1. La hauteur des aménagements, transformations, extensions des constructions existantes est limitée à 9m à l'égout et 12m au faîtage.
2. La hauteur des abris de pâtures ne doit pas excéder 3 m.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours,..., pour lesquels la hauteur est limitée à 15m ;
  - aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

### **En secteur Aa**

4. La hauteur hors tout des bâtiments est limitée à 3 m.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment.

### 11.2 Clôtures

Les clôtures devront être constituées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple et aspect discret,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur,
- possibilité d'un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 m.

**Les clôtures d'une habitation pourront être constituées de mur plein n'excédant pas 1.8m ou s'aligner sur la hauteur des murs de clôtures régulièrement édifiés constatés sur les parcelles voisines**

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres et constituées d'essences indigènes.

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au plan de règlement au titre de l'article R123-11-i) du code de l'urbanisme :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,2m et les murs bahuts sont interdits
- Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

La réalisation de constructions à usage d'habitat en lien avec l'exploitation agricole impose la création de deux places de stationnement spécialement dédiées aux logements.

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

Éléments de paysage identifiés repérés au plan de zonage

- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme, article R421-23-h, et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site
- En cas d'abattages dûment motivés, il sera exigé une compensation de plantations d'intérêts paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en est la cause

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

La zone naturelle et forestière N comprend 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, architectural, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs dont la vocation diffère :

- les secteurs NI sont des espaces paysagers de qualité où sont implantées des constructions liées aux loisirs susceptibles de participer à l'attractivité de la commune et notamment à son attractivité touristique (NI);
- le secteur Ns correspond au site de Crussol et à la colline de Vichouère, particulièrement sensibles d'un point de vue écologique et paysager.
- Le secteur Nc correspond à la zone d'exploitation de la carrière
- le secteur Nt correspond à des STECAL dédiés à de l'hébergement touristique et sont au nombre de 3;
- le secteur Np est un STECAL de valorisation d'une production locale

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

2. Toutes nouvelles occupations et utilisation du sol sont interdites, sauf celles admises sous conditions à l'article 2.
3. Aucun aménagement en dehors de ceux prévus à l'article 2 et en emplacements réservés n'est autorisé dans le secteur Ns compte tenu de la sensibilité environnementale du milieu.
4. Dans la zone N située dans le périmètre de captage immédiat, éloigné et rapproché (zone 1), les affouillements sont interdits
5. Dans la zone N concernée par des périmètres **de captage** rapproché et éloigné (zone 2), les affouillements de plus de 2m sont interdits et **les extensions de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher sans création de logements supplémentaires.**
6. Aucune construction n'est autorisée dans le périmètre des travaux miniers, matérialisé au plan de zonage

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux ainsi que ceux visant à prévenir des risques naturels.
2. La réhabilitation, sans extension, des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
3. Les aménagements ou travaux prévus en emplacements réservés.
4. Les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde et l'exploitation des boisements (dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)
5. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques, etc.)



6. Respecter les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement « Gestion Paysagère des coteaux » et ne pas entraver celle concernant le « développement des sentiers de randonnées, des pistes cyclables et des loisirs de pleine nature »
7. **Éléments de paysage identifiés au plan de zonage**  
Dans l'emprise des cours d'eau et de leurs abords protégés au plan de zonage, seuls seront autorisés les aménagements nécessaires à leur fréquentation et à leur valorisation (cheminements piétonniers, mobilier urbain...)
8. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :
  - les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions sont prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.
9. Les abris de pâture à condition qu'ils soient ouverts sur un côté et d'une emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup>.

#### **Hors secteurs Nc, NI et Nt**

10. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 25 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
11. Les changements de destination des constructions existantes repérés au plan de zonage à condition qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère du site. Une extension mesurée (25% de la surface de plancher initiale) du bâtiment réhabilité est possible, dans la limite de 50m<sup>2</sup>
12. Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>
13. Les piscines liées à une habitation, à condition d'être situées à moins de 25m de ladite habitation
14. Les bâtiments annexes liés à une habitation, **auvents, garages et abris de jardin** d'une **emprise au sol** de moins de 30m<sup>2</sup> **et situés à moins de 30m de celle-ci**

#### **En secteur NS uniquement**

15. les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la mise en valeur des espaces naturels sur lesquels ils s'implantent à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques.

#### **En secteur NI uniquement**

16. Les travaux à vocation touristique d'aménagement, de remise en état, d'extension mesurée (moins de 20 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire) et de changement de destination des constructions existantes à vocation d'équipement public (base de loisirs et d'accueil en lien avec le Rhône et le Mialan) sous condition d'une bonne insertion dans le site et que le règlement du PPRI l'autorise
17. En dehors du périmètre de protection immédiat du captage, sont autorisées les installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages de la CNR, les installations liées au dragage du Rhône et à l'entretien de son lit
18. En dehors du périmètre de captage rapproché, sont autorisés les équipements collectifs légers ne générant pas de surface de plancher

#### **En secteur Nc uniquement**

19. Les travaux, aménagements et constructions liés à l'exploitation de la carrière

### **En Secteur Np uniquement**

20. Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension (sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire) et de changement de destination des constructions existantes
21. **Les auvents, garages et abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et situés à moins de 30m de l'habitation existante**
22. UNE construction supplémentaire permettant le conditionnement, la transformation et la commercialisation de miel, située à proximité immédiate du bâtiment d'habitation (moins de 150m), n'excédant pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et intégrée au caractère naturel du site

### **En Secteur Nt uniquement**

23. Les constructions à usage d'hébergement touristique avec les conditions suivantes :
- En NT1 sont autorisées les constructions suivantes :
    - La réhabilitation et le changement de destination du bâtiment matérialisé au plan de zonage, la réalisation de petites constructions d'hébergement touristique (HLL, maximum 7 constructions indépendantes) et un bâtiment à usage d'hébergement touristique de moins de 60m<sup>2</sup> **d'emprise au sol**, qui devront être parfaitement intégrés au caractère naturel du site.
  - En NT2 : sont possibles l'extension du bâtiment existant et UNE SEULE construction nouvelle d'hébergement touristique
  - En NT3 : les constructions devront être situés à proximité du siège d'exploitation agricole auquel l'activité est rattachée (moins de 250m) et ne pas remettre en cause le fonctionnement agricole du site

## **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les accès sur les RD peuvent être conditionnés à des aménagements de sécurité ou de visibilité.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 Eau potable

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

Dans le secteur NT, l'alimentation par forage ou captage de source est autorisé.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à réglementation en vigueur.

### 4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sous réserve d'un avis favorable du SPANC, les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés dans les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement

### 4.3 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation

des eaux usées, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage,...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### 4.5 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En zone NT uniquement

Un projet pourra être refusé si la desserte en électricité est insuffisante ou si les travaux d'extensions ou de renforcement ne sont pas prévus par la collectivité

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à un minimum de :

- 15 m de l'emprise des routes départementales,
- 3 m de l'emprise de toute autre voie ou chemin.
- Les piscines pourront s'implanter à **1,5m minimum** des voies et emprises publiques

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions sur limite sont autorisées sous réserve que la hauteur maximale n'excède pas 3m
3. Les piscines pourront s'implanter à **1,5m minimum** des limites séparatives
4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront toutefois s'implanter dans cette marge de recul.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des abris de pâtures est limitée à 40m<sup>2</sup>.
2. Dans le secteur NI, les extensions sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU.
3. En N, l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>
4. Dans le secteur Np uniquement : la construction supplémentaire à usage de conditionnement, de transformation et de commercialisation du miel ne pourra excéder 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
5. Dans les secteurs Nt uniquement :
  - En NT1 : l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions sur l'ensemble de la zone NT1 ne pourra excéder 300m<sup>2</sup>.
  - En NT2 l'emprise au sol totale des extensions et des nouvelles constructions ne pourra excéder 250m<sup>2</sup> par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU
  - En NT3, l'emprise au sol totale sur l'ensemble du secteur est limitée à 200m<sup>2</sup>, chaque construction étant limitée à 50m<sup>2</sup>

## **ARTICLE N 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

1. La hauteur des aménagements, transformations, extensions des constructions existantes est limitée à celle des bâtiments principaux.
2. La hauteur de la construction ne doit pas excéder 5 m, sauf en NT2, où elle est limitée à 7m.
3. En NT3, en cas de construction dans les arbres ou sur pilotis, la hauteur maximale s'entend uniquement pour la partie consacrée à l'hébergement, excluant les aménagements pour y accéder

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.
2. Bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage  
Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

### 3. Dans les secteurs NI et Np uniquement

La construction supplémentaire autorisée devra par son architecture contribuer à la qualité du lieu et s'intégrer harmonieusement dans le site.

### 4. Dans les secteurs NT uniquement

- En NT1 : les constructions devront s'intégrer dans le site de la manière la plus respectueuse et discrète possible. Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect le plus naturel possible : bois, pierres, toitures végétalisées
- En NT2 : l'extension devra respecter les caractéristiques architecturales (volumes, matériaux) du bâtiment principal. En cas de construction d'un nouveau bâtiment, il devra s'inspirer le plus possible du bâtiment existant. Le projet pourra être refusé s'il est de nature à dénaturer le site.
- En NT3 : Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect le plus naturel possible : bois, pierres, toitures végétalisées

### 5. Les clôtures devront être constituées par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple et aspect discret,
- hauteur maximale limitée à 1,80m de hauteur,
- possibilité d'un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,40m.
- Les clôtures d'une habitation pourront être constituées de mur plein n'excédant pas 1.8m ou s'aligner sur la hauteur des murs de clôture régulièrement édifiés constatés sur les parcelles voisines

### 6. Sur les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées au plan de zonage :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Leur hauteur est limitée à 1,2m et les murs bahuts sont interdits
- Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

### **En secteur NI uniquement**

Les stationnements véhicules et des deux-roues non motorisés doivent répondre aux besoins de l'opération, en respectant les dispositions édictées en annexe du présent règlement.

En secteurs NT uniquement

- En NT2 et NT3, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération. En NT3, la localisation des places de stationnement ne devra pas entraver le bon fonctionnement de l'exploitation agricole

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme

- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme, article R421-23-h, et ne peut être autorisée que si elles ne mettent pas en péril l'intérêt paysager du site
- En cas d'abattages dûment motivés, il sera exigé une compensation de plantations d'intérêts paysager et environnemental équivalents. Les travaux d'entretien ne sont cependant pas soumis à compensation si la sécurité publique en est la cause.

## **ANNEXE : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER**

- LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	<b>Stationnements automobiles à créer</b>	<b>Rangements deux roues</b>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans toutes les zones <b>hors UA</b> :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> <li>- lors d'une opération comportant de 400 à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher: 15% de places en plus doivent être dévolus aux visiteurs et intégrés aux parties communes. Au minimum la moitié de ces places devra être réalisée en aérien, sauf impossibilité technique</li> <li>- au-delà de 1500m<sup>2</sup> : 10 % de places en plus doivent être dévolus aux visiteurs et intégrés aux parties communes. Au minimum la moitié de ces places devra être réalisée en aérien, sauf en cas d'impossibilité technique</li> <li>- le total est établi sur l'ensemble de l'opération d'habitat,</li> <li>- rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés avec un prête aidé par l'État;</li> </ul> </li> </ul> <p>Le garage devra être équipé de prises pour la recharge électrique (voitures et deux roues motorisées).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>En UA</b>, une place par logement, sauf en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant (voir UA12)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute opération supérieure à 400m<sup>2</sup> de SP, 1,5m<sup>2</sup> doivent être prévus pour l'accueil des 2 roues non motorisés par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>- ce local devra être de plain-pied.</li> <li>- 50 % de ces places pourront être aménagées à l'extérieur du volume de la construction, sous réserve qu'elles soient couvertes, dotées d'équipements de rangement et proches des entrées piétonnes principales, dont une majorité sera close.</li> </ul>

- ACTIVITÉS de services :

	<b>Stationnements automobiles à créer</b>	<b>Rangements deux roues</b>
<b>Bureaux et services publics ouverts au public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf en UA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 m<sup>2</sup> pour chaque tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont la moitié au moins accessible aux visiteurs,</li> <li>- la totalité de de ces places pourront être aménagés à l'extérieur du volume de la construction</li> </ul>
<b>Etablissements d'enseignement (maternelle et primaire, secondaire, supérieur)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 place par classe,</li> <li>- le total est établi à l'échelle de l'établissement, et arrondi à l'unité supérieure ; 1/3 des places au moins doivent être accessibles aux visiteurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rangements deux-roues adaptés, en nombre correspondant à au moins 10 % de l'effectif prévu,</li> <li>- la totalité de de ces places pourront être aménagés à l'extérieur du volume de la construction, sous réserve qu'elles soient couvertes, dotées d'équipements de rangement.</li> </ul>
<b>Restauration, cafés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salle de consommation &lt; à 30 m<sup>2</sup> de surface affectée à la clientèle : non réglementé,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salle de consommation &lt; à 30 m<sup>2</sup> de surface affectée à la clientèle : 6 m<sup>2</sup></li> </ul>

	- salle de consommation > à 30 m <sup>2</sup> de surface affectée à la clientèle : 2 places par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> (1e tranche non comprise), sauf en UA, ou aucune place n'est exigée	- salle de consommation > à 30 m <sup>2</sup> de surface affectée à la clientèle: 4 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> - ce local devra être de plain-pied, - la totalité de ces places pourront être aménagés à l'extérieur du volume de la construction, sous réserve qu'elles soient couvertes, dotées d'équipements de rangement et proches des entrées piétonnes principales.
Hôtellerie	- -1 place par tranche entamée de deux chambres, sauf en UA, où aucune place n'est exigée	Un local permettant le rangement d'au moins deux vélos doit être intégré à la construction. Celui-ci peut être réalisé en extérieur s'il est clos et sécurisé
commerce et activités de service	- établissement < à 50 m <sup>2</sup> : non règlementé, - établissement > à 50 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de vente (1e tranche non comprise), sauf en UA, où aucune place n'est exigée	- établissement < à 50 m <sup>2</sup> : 3m <sup>2</sup> accessibles à la clientèle, - établissement > à 50 m <sup>2</sup> : un arceau entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente, dont 50 % au moins accessibles à la clientèle, - ce local devra être de plain-pied, - La totalité de ces places pourront être aménagés à l'extérieur du volume de la construction, sous réserve qu'elles soient couvertes, dotées d'équipements de rangement et proches des entrées piétonnes principales

- ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

	Stationnements automobiles à créer	Rangements deux roues
Locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour chaque tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, - au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour chaque tranche entamée de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m <sup>2</sup> pour chaque tranche entamée de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher - au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m <sup>2</sup> pour chaque tranche entamée de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher - ce local devra être de plain-pied.
Locaux de stockage	- jusqu'à 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour chaque tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher - au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour chaque tranche entamée de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher	- jusque 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m <sup>2</sup> pour chaque tranche entamée de 250m <sup>2</sup> de surface de plancher - au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m <sup>2</sup> pour chaque tranche entamée de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher - ce local devra être de plain-pied.

Les aires de stationnement automobiles doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 150 m.

En cas d'impossibilités techniques ou de motifs d'ordre de préservation architecturale de réaliser tout ou partie de ses places sur le terrain d'assiette, l'implantation sur un terrain distant de moins de 150 m est autorisée. En cas d'implantation sur un parc de stationnement public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

# Règlement du PPRI

## ZONE R (zone rouge)

Il s'agit d'une zone qui est fortement exposée. Elle correspond :

- pour le Rhône : à des secteurs susceptibles d'être submergés soit par des hauteurs d'eau supérieures à 1,00 mètre, soit par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 mètre, mais situés en dehors des zones actuellement urbanisées.
- pour le Mialan : à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 1,00 mètre et à des vitesses supérieures à 0,50 m/s (mètre/seconde).

## DISPOSITIONS GENERALES

Dans toutes les zones soumises aux risques d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les dispositions suivantes

- Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Les constructions (si elles sont autorisées) doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Compte tenu des risques connus, ces zones font l'objet de prescriptions très strictes s'appliquant aussi bien aux constructions et aménagements nouveaux qu'aux extensions et modifications de l'existant.

### ARTICLE R.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**R. 1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, y compris la reconstruction en cas de sinistre, autres que celles expressément mentionnées à l'article R.2 avec ou sans constructions;**

**R. 1.2. Sont interdites toutes interventions** sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants **ayant pour effets** de :

- de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- d'aggraver les risques et leurs effets
- de réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- d'accroître la vulnérabilité. (ex : la transformation totale ou partielle d'un bâtiment agricole en habitation).

### ARTICLE R. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### R. 2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES.

**Nonobstant (malgré) les dispositions de l'article R. 1 (interdictions), sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes relevant des catégories d'ouvrages suivantes :**

- A) Les **infrastructures** publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- B) Les **réseaux d'assainissement et de distribution** étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- C) Les **réseaux d'irrigation et de drainage** et les installations qui y sont liées.
- D) Les **installations et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- E) Les **aménagements de terrains** de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol.
- F) Les **terrasses** couvertes ou non **seront et devront rester** ouvertes.
- G) Les **piscines** liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.
- H) Les **clôtures** uniquement grillagées.



- I) Les **constructions à usage agricole** (à l'exception de toute habitation et de tout bâtiment d'élevage) à condition :
  - d'être strictement liées et nécessaires à une exploitation existante.
  - qu'aucune implantation ne soit possible sur la même exploitation soit en-dehors de la zone inondable, soit dans la zone modérément exposée,
- J) Les **citernes** liées et nécessaires à une construction existante à condition d'être lestées et ancrées au sol.
- K) La **reconstruction** en cas de sinistre, à condition que la destruction n'ait pas été due à une inondation.
- L) Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône

## R. 2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

**Nonobstant (malgré) les dispositions de l'article 1 (interdictions), sont autorisés:**

### R. 2.2.1. Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- A) les **travaux courants d'entretien** et de gestion des constructions et installations existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures...).
- B) l'**extension** d'un bâtiment pour aménagement d'un **abri ouvert**.
- C) les **changements de destination** sans augmentation de la vulnérabilité.
- D) les **extensions limitées** des bâtiments existants pour une **mise aux normes** d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité;

### R. 2.2.2. De plus sont admises les **occupations et utilisations du sol** suivantes :

- A) L'**extension** des bâtiments à usage d'**habitation**
  - l'extension sera limitée à 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
  - si elle n'existe pas une aire de refuge sera créée au-dessus de la cote de référence : surface minimale de 15 m<sup>2</sup> par logement accessible de l'intérieur et de l'extérieur. Surface de l'aire de refuge comprise dans l'extension autorisée.
  - dans la partie étendue, les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie... ) seront réalisées au-dessus de la cote de référence
  - les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.
  
- B) L'**extension** des bâtiments à usage **agricole** et d'**activités** :
  - l'extension sera limitée à 30 % de l'emprise au sol existante ;
  - dans la partie étendue, les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie... ) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
  - les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.
  - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
  
- C) L'**aménagement** (y compris la rénovation et la réhabilitation) des bâtiments à usage d'**habitation**, d'**activités** et **agricole** à condition qu'il n'entraîne pas une augmentation de la vulnérabilité :
  - les niveaux situés en-dessous de la cote de référence ne seront pas aménagés en surface habitable,
  - les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie... ) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
  - une zone refuge (si elle n'existe pas) accessible de l'intérieur et de l'extérieur sera créée pour les habitations et les bâtiments d'activités,
  - les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.
  - le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au-dessus de la cote de référence.
  
- D) L'extension des **équipements publics ne recevant pas du public** (station d'épuration, local technique...).
  - les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie... ) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
  - le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au-dessus de la cote de référence.

## ZONE B (zone bleue)

Il s'agit d'une zone qui est modérément exposée. Elle correspond :

- pour le Rhône : à des secteurs susceptibles d'être submergées par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 mètre situés à l'intérieur des zones actuellement urbanisées.
- pour le Mialan : à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 m et à des vitesses inférieures à 0.50 m/s (mètre/seconde).

## DISPOSITIONS GENERALES

Dans toutes les zones soumises aux risques d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les dispositions suivantes

- Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Les constructions (si elles sont autorisées) doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Compte tenu des risques connus, ces zones font l'objet de prescriptions très strictes s'appliquant aussi bien aux constructions et aménagements nouveaux qu'aux extensions et modifications de l'existant.

## ARTICLE B. 1 :

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### B. 1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- A) la création et l'extension de **camping**.
- B) les établissements de **gestion de crise**.
- C) la création d'**établissements recevant du public sensible (maison de retraite, hôpital, crèche, cantine, école)**, avec ou sans hébergement.
- D) la **reconstruction** en cas de sinistre, si ce dernier est dû à une inondation.
- E) la création d'**aires publiques de stationnement** dès lors qu'il existe des possibilités en dehors de la zone inondable.
- F) Les **constructions enterrées** ou semi-enterrées.
- G) les **remblais** non mentionnés à l'article **B 2.1.1. M**. Le remblaiement total d'une parcelle est donc interdit

#### B. 1.2. Sont interdites toutes interventions sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants ayant pour effets de :

- de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- d'aggraver les risques et leurs effets
- de réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

## ARTICLE B. 2 :

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### B. 2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NOUVELLES

**Nonobstant (malgré) les dispositions de l'article B. 1 (interdictions), sont autorisées dans les conditions suivantes :**

- A) Les **infrastructures** publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- B) Les **réseaux d'assainissement et de distribution** seront étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- C) Les **réseaux d'irrigation et de drainage** et les installations qui y sont liées.
- D) Les **installations et travaux divers** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- E) Les **aménagements de terrains** de plein air, de sports et de loisirs ainsi que les bâtiments qui y sont liés à condition que :

- les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront mises hors d'eau,
  - les matériaux utilisés pour les parties inondables (menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques...) soient résistants à l'eau.
- F) Les **terrasses** couvertes ou non.
- G) Les **piscines** liées à une habitation existante seront dotés d'un local technique étanche en cas d'inondation.
- H) Les **clôtures** uniquement grillagées.
- I) Les **constructions à usage d'habitation** ainsi que les **aires de stationnement** et les **annexes** qui y sont liés :
- le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence
  - les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferies...) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
  - les matériaux utilisés (menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques...) seront résistants à l'eau.
- J) Les **constructions à usage d'activités et les établissements recevant du public** (non sensible) ainsi que les **aires de stationnement** et les **annexes** qui y sont liés :
- le 1er plancher sera réalisé au-dessus de la cote de référence
  - les installations sensibles à l'eau (installations électriques) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
  - les matériaux utilisés pour les parties inondables (menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques...) seront résistants à l'eau,
  - un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être étudié.
- K) La **reconstruction en cas de sinistre à condition que la destruction n'ait pas été due à une inondation**, des bâtiments à usage : d'habitation, d'activités et agricole :
- le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
  - les installations sensibles à l'eau (installations électriques) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
  - les matériaux utilisés pour les parties inondables (menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques...) seront résistants à l'eau.
  - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- L) Les **équipements publics ne recevant pas du public** (station d'épuration, local technique...) :
- les installations sensibles à l'eau (installations électriques) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
  - le stockage des produits potentiellement polluants sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- M) es **remblais** à condition d'être strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- N) Les **citernes** à condition d'être lestées et ancrées au sol.

## B 2.2. OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

**Nonobstant (malgré) les dispositions de l'article 1 (interdictions), sont autorisés dans les conditions suivantes :**

### A) L'extension des bâtiments à usage d'habitation :

- Le plancher habitable de l'extension sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- les installations sensibles à l'eau (compteurs électriques, chaufferies...)

### B) L'extension des bâtiments à usage d'activité et agricole :

- Le plancher de l'extension sera réalisé au-dessus de la cote de référence.
- les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie... ) seront réalisées au-dessus de la cote de référence,
- les produits potentiellement polluants seront mis au-dessus de la cote de référence,

### C) L'aménagement (y compris la rénovation et la réhabilitation) des bâtiments à usage d'habitation, d'activités et agricoles,

- les planchers habitables seront réalisés au-dessus de la cote de référence,
- les installations sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie... ) seront réalisées au-dessus de la cote de référence.
- le stockage des produits potentiellement polluants sera mis au-dessus de la cote de référence.
- les matériaux utilisés pour les parties inondables (pour les : menuiseries, portes, fenêtres, vantaux revêtements de sol et des murs, protections phoniques et thermiques) seront résistants à l'eau.