

Commune de PACT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de la
révision du P.O.S. – Elaboration
du P.L.U.

En date du 14 AVR. 2005

Le Maire,



4- REGLEMENT D'URBANISME

PHASE « APPROBATION »

Règlement mis à jour de la modification simplifiée N°2
OCTOBRE 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Règlement à jour de la modification simplifiée approuvée le 08/10/2013

Révision n° 1 du P.O.S. – Elaboration du P.L.U. étudiée par :



Sylvie VALLET, Urbaniste
Lot. Le May – 41, rue des Buissons – 38500 – VOIRON
T.F. : 04 76 67 32 77 – E-mail : sylvie.vallet@wanadoo.fr

AVRIL 2005

SOMMAIRE

TITRE I	-	DISPOSITIONS GENERALES
Article 1	-	Champ d'application territorial du plan
Article 2	-	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
Article 3	-	Division du territoire en zones
Article 4	-	Adaptations mineures
TITRE II	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Chapitre 1	-	Dispositions applicables à la zone UA
Chapitre 2	-	Dispositions applicables à la zone UB
TITRE III	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
Chapitre 1	-	Dispositions applicables à la zone AU et aux secteurs AUa et AUb
Chapitre 2	-	Dispositions applicables aux secteurs AUi
TITRE IV	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER : AUX ZONES AGRICOLES, AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES
Chapitre 1	-	Dispositions applicables à la zone A
Chapitre 2	-	Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PACT.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2- Les articles – R 111.2 – R 111 3.2. – R 111-4 – R 111 14.2 – R 111.15 – R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Article R 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 :

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

⁽¹⁾ Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles – 23 rue Roger Radison 69 322 LYON – Tél. 04-78-25-79-16).

Article R 111.4 :

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R 111.14.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111.21 :

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

- Autre rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et s du code de l'urbanisme.

3- L'article L 111-3 du Code Rural rappelé ci-dessous :

«Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa ».

Le contenu de cet article est communément appelé « principe de réciprocité ».

4- L'arrêté préfectoral n° 99-1456 du 26 février 1999 de classement sonore de la voie SNCF en catégorie 1 sur la commune de PACT. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et, au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les

secteurs affectés par le bruit. Pour les bâtiments, l'isolation acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

Article 3 – Division du territoire en zones

I- Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

1- Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

2- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et la règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

3- Les zones agricoles sont dites « zones A » :

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». Ils sont repérés sur le plan à l'aide d'une étoile noire posée sur le bâtiment concerné.

La zone « A » fait l'objet du titre IV.

4- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

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

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts de possibilité de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

La zone « N » fait l'objet du titre IV.

II- Le Plan comporte aussi :

- 1- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme, repérés à l'aide d'une trame.
- 2- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.** Ils sont repérés sur le document graphique par une trame quadrillée ou des cercles le long des voies indiquant à la fois l'emprise future de la voie et la trouée non constructible d'accompagnement. Les emplacements réservés portent un numéro indiqué dans un carré. La liste des emplacements réservés figure en annexe du P.L.U. et précise leur objet, les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- 3- **Les zones d'aléas naturels prévisibles** sur l'ensemble du territoire communal. Ces zones d'aléas naturels sont représentées sur les documents graphiques du P.L.U. à l'aide d'une trame venant en surcharge des zones du P.L.U. et d'un indice composé de deux lettres :
 - la 1^{ère} lettre « r ou R » qui indique la présence d'un risque dans le secteur concerné,
 - la 2^{ème} lettre indique le type d'aléa :
 - ✓ « i » pour inondation
 - ✓ « c » pour crue rapide des rivièresLa combinaison des 2 lettres fournit le niveau d'aléa selon les principes suivants :
 - ✓ Les 2 lettres sont en minuscule : risque faible.
 - ✓ Le R est en majuscule et le type d'aléa en minuscule : risque moyen.
 - ✓ Les 2 lettres sont en majuscules : risque fort.



Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune délimitées territorialement au centre bourg, dans lesquelles la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles existantes.

Elle comprend le secteur UAa délimité au hameau ancien du Fer, pour lequel la hauteur maximum des constructions est inférieure à celle de la zone UA.

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- Les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes.
- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 1.

Sont notamment admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Article UA 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau :

Eau potable :

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽¹⁾. Il appartient au pétitionnaire

⁽¹⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3- Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés pré-assemblés ; ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4- Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes.

Toutefois, pour de raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, balcons, passées de toitures..., n'étant pas pris en compte dans la mesure où ils n'occasionnent pas de gêne sur l'espace public et sans pouvoir dépasser 1 m de débordement.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, dépassée de toit non comprise.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel avant travaux.

En zone UA : La hauteur des constructions sera de 3 niveaux (R+2) au maximum ou limitée à 10 m à l'égout de toiture.

Dans le secteur UAa : la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit est fixée à 7 m.

Article UA 11– Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les constructions présentent des complications de volumes sans rapport avec l'architecture locale, et des contresens architecturaux. Un grand soin sera apporté à la proportion du volume.
- Les lignes horizontales ne sont pas dominantes dans la perception des volumes construits.
- La toiture d'un bâtiment est à un seul pan ou à deux pans inversés ou comportent des pans coupés à 45°. Toutefois, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de construction d'une surface au sol inférieure à 20 m², ou dans le cas de construction en continu avec des bâtiments existants lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 35 % (19.2°) ou supérieure à 60% (30.6°).

- La couleur des toitures n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Sont interdits en toiture, les bardeaux d'asphalte, les plaques de fibres-ciment et la tôle ondulée.
- La couleur des enduits extérieurs n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Les enduits seront de préférence finement frottés, grattés ou lissés. On préférera les enduits de façades à la chaux aux enduits plastiques épais (R.P.E.).
- Les boiseries peintes (menuiseries extérieures, bandeaux de rives, clôtures en bois ...) sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0.60 m sur rue sauf dans la cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- La hauteur totale des clôtures dépasse 2.00 m.

Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de :

- 1.5 emplacements par logement.
- 1 emplacement par logement locatif construit financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou qu'il justifie d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut, il peut être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement lorsqu'il est fait application de la participation prévue à l'article L 421-3 (alinéa 6) du Code de l'Urbanisme.

Article UA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 2 – ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond à une zone urbaine équipée à caractère résidentiel pouvant admettre toutefois des activités artisanales de proximité et de services non nuisantes.

Cette zone comprend le sous-secteur UBa, inapte à l'assainissement autonome, dans lequel les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement.

A certains secteurs de la zone UB, se superpose :

- l'indice « ri », signifiant qu'ils sont soumis à un aléa faible d'inondation.

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

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- Les terrains de camping caravanning et de stationnement de caravanes,
- Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes et les activités industrielles ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB 1.

- les installations classées pour la protection de l'environnement et tout autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UBa :

- Les utilisations et occupations du sols admises en zone UB sont également autorisées. Toutefois, les nouvelles constructions générant des eaux usées ne pourront être autorisées qu'à la condition de pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs UB ri :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve que le niveau habitable ou utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel, que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches conseils n° 0 et 3 bis en annexe du règlement, concernant les recommandations relatives à la prévention des dommages contre les eaux et à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

Les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5 m minimum en retrait de l'alignement de la voie, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie. En cas d'impossibilité technique dument justifiée, ce recul peut être amoindri ou ne pas être imposé.

Article UB 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau :

Eau potable :

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽¹⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité. **Dans le secteur UBa** : les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement dans la mesure où le secteur est inapte à l'assainissement autonome.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

⁽¹⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3- Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

4- Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction ou installation générant des eaux usées qui ne peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².

Cette disposition n'est pas applicable au secteur UBa.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, dépassée de toit non comprise.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximum des constructions à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.

Sur limite de propriété, la hauteur maximum est fixée à 3.50 m, sauf en cas :

- De construction simultanée et jointive sur la propriété voisine : la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment à construire sur la propriété voisine sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus.
- De construction accolée à une construction existante implantée sur limite : la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Article UB 11– Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les bâtiments devront être adaptés au terrain naturel ainsi que tout élément prolongeant les bâtiments principaux (ex : accès au garage, terrasses...). Ces prolongations de la maison doivent être conçues comme des espaces construits et non des espaces naturels. Tout prolongement extérieur de la maison est une construction et fait partie de la maison.

Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les constructions présentent des complications de volumes sans rapport avec l'architecture locale, et des contresens architecturaux. Un grand soin sera apporté à la proportion du volume.
- Les lignes horizontales ne sont pas dominantes dans la perception des volumes construits.
- La toiture d'un bâtiment est à un seul pan ou à deux pans inversés ou comportent des pans coupés à 45°. Toutefois, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de construction d'une surface au sol inférieure à 20 m², ou dans le cas de construction en continu avec des bâtiments existants lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

- Les toitures ont une pente inférieure à 35 % (19.2°) ou supérieure à 60% (30.6°).
- La couleur des toitures n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Sont interdits en toiture, les bardeaux d'asphalte, les plaques de fibres-ciment et la tôle ondulée.
- La couleur des enduits extérieurs n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Les enduits seront de préférence finement frottés, grattés ou lissés. On préférera les enduits de façades à la chaux aux enduits plastiques épais (R.P.E.).
- Les boiseries peintes sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0.60 m sur rue sauf dans la cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

Les clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, en cas de clôtures, elles seront d'aspect rustique :

- Des haies arbustives composées d'espèces végétales en mélange (arbustes à feuilles, à fruits, à fleurs, petits ou plus grands, à tailler, laisser pousser...) du patrimoine végétal de la région (charmille, noisetiers, troène, fusain d'Europe, Spirée de Printemps, érables champêtres...). Les haies uniquement composées de thuyas, de cyprès ou lauriers sont proscrites.
- Une barrière en bois, un grillage à mailles, doublé ou non d'une haie vive.
- Des murettes d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmontées ou non d'un dispositif à claire voie, doublée ou non d'une haie.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m en bordure du domaine public ou à 2.00 m sur propriétés riveraines.

En bordure du domaine public : pour entretenir le côté campagnard des lieux, la clôture peut être implantée de 1.50 à 3 m en retrait du domaine public, l'espace entre le domaine public et la clôture pouvant être engazonné, planté de parterres de fleurs.

Sont interdites les clôtures en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux comme référence.

Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée - sortie.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autres part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S est fixé à 0,20.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE AU ET SECTEURS AUa et AUb

Caractère de la zone :

Il s'agit de secteurs qui comprennent des terrains naturels non ou insuffisamment équipés destinés à recevoir une urbanisation organisée à court ou moyen terme pour les secteurs AUa et AUb, à plus long terme pour les secteurs AU, venant en renforcement des secteurs déjà bâtis de la commune.

On distingue :

- **Le secteur AU non constructible** actuellement (à C.O.S nul), dont la vocation est de renforcer à plus long terme les fonctions urbaines centrales de la commune. Il pourra être ouvert à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), qui précisera les conditions de son aménagement et de son urbanisation.
- **Les secteurs AUa (à C.O.S alternatif)** : secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat, pouvant admettre également des activités de services compatibles avec la vocation des secteurs. Ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation des aménagements ou des équipements tel que défini par le règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, en cohérence avec l'aménagement global à terme de l'ensemble du secteur.
- **Le secteur AUb (à C.O.S alternatif)**, secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat pouvant toutefois admettre des activités non nuisantes compatibles avec la fonction résidentielle du secteur. Il peut être urbanisé à la condition que le réseau d'eau potable qui le dessert soit renforcé, que les constructions soient raccordées au réseau public d'assainissement dans la mesure où ce secteur est inapte à l'assainissement autonome.

SECTEUR AU

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AU 1.

2. Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement de services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Les équipements publics d'infrastructures.
 - Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les affouillements et les exhaussements de sol liés aux équipements publics d'infrastructures.
 - Les clôtures.
 - Les démolitions.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3

à

Article AU 13 Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

C.O.S. : nul

SECTEURS AUa et AUb

Article AUa et b 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont notamment interdits :

- Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes.
- Les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres.
- Les installations agricoles.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules.
- Les installations de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions.

Article AUa et b 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa et b 1.

2. Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- **Dans les secteurs AUa** : Si l'opération est compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel que défini par le présent règlement, notamment en matière de desserte.
- **Dans le secteur AUa 5** : Si le projet porte également sur la totalité du secteur.

Dans les secteurs AUa et b :

- Les lotissements ou ensembles immobiliers d'habitations avec les équipements qui leur sont nécessaires.
- Les activités de services compatibles avec la fonction résidentielle du secteur.
- Les annexes (les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale, garage, remise, abris bois, abri de jardin) aux constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 40 m² de S.H.O.B. par logement.
- Pour les bâtiments existants :
 - ✓ Leur extension dans la limite de 250 m² de S.H.O.N, y compris l'existant.
 - ✓ Leur transformation, leur changement de destination dans le respect du caractère de la zone.
 - ✓ Leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre, avec changement de destination dans le respect du caractère de la zone.
 - ✓ L'aménagement des bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les équipements publics.
- Les ouvrages et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement.
- Les démolitions.
- Les clôtures.
- Les piscines.

Dans les secteurs AUb, AUa4 et AUa6 sont admises également :

- Les constructions à usage d'habitation, hors lotissement ou ensemble immobilier, avec les équipements qui leur sont nécessaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa et b 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I, reste applicable.
- Tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement (hors voirie) pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.
- Les portails d'accès devront être installés obligatoirement à 5m minimum en retrait de l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer, de façon à dégager la voie lors des manœuvres d'entrée et de sortie. En cas d'impossibilité technique dument justifiée, ce recul peut être amoindri ou ne pas être imposé.

- **Dans le secteur AUa1 :**
 - ✓ La desserte du secteur devra s'effectuer à partir d'une ou plusieurs voies nouvelles dont le tracé est porté à titre indicatif sur le document graphique du P.L.U. Au terme de leur réalisation, ces voies nouvelles devront relier obligatoirement la RD 134 à la VC n°6 (chemin des Morelles). Elles pourront être réalisées en tout ou partie au fur et à mesure de l'opération.

Toutefois, tant que la voie nouvelle n'est pas réalisée en totalité et dans l'attente de son raccordement aux voies existantes, la partie de voie réalisée devra être aménagée de telle sorte que les véhicules automobiles puissent effectuer un demi-tour.
 - ✓ Les terrains au contact des voies nouvelles seront obligatoirement desservis par ces voies. Les autres pourront être desservis à partir des voies existantes ou à partir de voie en impasse aménagée de telle manière qu'il soit possible d'effectuer un demi-tour.
 - ✓ Un cheminement piétonnier d'une emprise minimum de 2.00 m reliera les voies principales de desserte internes du secteur.
 - ✓ Pour les voies principales de desserte reliant la RD 134 à la VC n°6 et les voies en impasses desservant plus de 4 lots : la largeur minimum d'emprise est fixée à 7.00 m, dont 5.00 m de chaussée et 2.00 m de cheminements piétons sur au moins un des bords de la voie.
 - ✓ Pour les voies en impasse desservant 4 lots et moins : la largeur minimum d'emprise est fixée à 5.00 m.

- **Dans le secteur AUa2 :**
 - ✓ La desserte du secteur devra s'effectuer à partir d'une ou plusieurs voies nouvelles reliées aux voies existantes, dont le tracé est porté à titre indicatif sur le document graphique du P.L.U.
 - ✓ Elles pourront être réalisées en tout ou partie au fur et à mesure de l'opération. Toutefois, tant que la ou les voie(s) nouvelle(s) ne sont pas réalisées en totalité, la partie de voie réalisée devra être aménagée de telle sorte que les véhicules automobiles puissent effectuer un demi-tour.
 - ✓ Les terrains au contact des voies nouvelles seront obligatoirement desservis par ces voies.

- ✓ La largeur minimum d'emprise est fixée à 7.00 m, dont 5.00 m de chaussée et 2.00 m de cheminement piétons sur au moins un des bords de la voie.
- ✓ Les voies en impasse, au terme de l'opération, sont interdites.

- **Dans le secteur AUa3 :**
 - ✓ La desserte du secteur s'effectuera :
 - ☞ Pour la partie supérieure Nord du secteur en contact avec la VC n° 5 : directement depuis la VC n° 5 dite Chemin Sur les Vignes,
 - ☞ Pour la partie inférieure Sud du secteur : les terrains seront desservis à partir d'une voie nouvelle dont le tracé est porté à titre indicatif sur le document graphique du P.L.U. Au terme de sa réalisation, la voie nouvelle devra relier obligatoirement le chemin de Laurent (VC n° 23) à la voie existante desservant le lotissement. Elle pourra être réalisée au fur et à mesure de l'opération. Toutefois, tant que la voie nouvelle n'est pas réalisée en totalité et dans l'attente de son raccordement aux voies existantes, la partie de voie réalisée devra être aménagée de telle sorte que les véhicules automobiles puissent effectuer un demi-tour. Les terrains au contact de la voie nouvelle seront obligatoirement desservis par cette voie. L'emprise minimum de la voie nouvelle est fixée à 7.00 m, dont 5.00 m de chaussée et 2.00 m de cheminement piétons sur au moins un des bords de la voie.
 - ☞ Pour les parcelles cadastrées ZD n° 148 – 147 a et b – 65 a : elles seront desservie par une voie nouvelle dont le tracé est porté à titre indicatif sur le document graphique du P.L.U. Au terme de sa réalisation, la voie nouvelle pouvant se terminer en impasse aménagée pour effectuer un demi-tour, devra relier obligatoirement la voie existante du lotissement. Son emprise minimum sera de 7.00 m dont 5.00 m de chaussée et 2.00 m de cheminement piétonnier sur le côté Est de la voie. Un emplacement n° 15 réservé à un cheminement piétonnier est porté au P.L.U. Il reliera à terme le secteur AUa3 et le lotissement existant, au centre du village via la voie communale traversant le coteau.

- **Dans le secteur AUa4 :**
 - ✓ La desserte du secteur devra s'effectuer à partir d'une voie nouvelle dont le tracé est porté à titre indicatif sur le document graphique du P.L.U. Au terme de sa réalisation, la voie nouvelle devra relier la RD 134. Elle pourra se terminer en impasse et devra être aménagée de telle sorte que les véhicules automobiles puissent effectuer un demi-tour.

- **Dans le secteur AUa5 :**
 - ✓ La desserte du secteur devra s'effectuer depuis le chemin de la Grange à partir d'une voie nouvelle, dont le tracé est porté à titre indicatif sur le document graphique du P.L.U et dont l'amorce de la voie est portée en emplacement réservé n° 10.
 - ✓ La voie pourra se terminer en impasse, aménagée de telle sorte que les véhicules automobiles puissent effectuer un demi-tour.

- ✓ Elle comprendra un cheminement piétonnier d'une emprise de 2.00 m au minimum, qui reliera la VC n° 2 par un emplacement réservé n° 7 au P.L.U.
- **Dans le secteur AUa6 :**
 - ✓ La desserte du secteur devra s'effectuer pour une partie du secteur par la VC n° 3 à partir d'une voie nouvelle dont l'amorce est portée en emplacement réservé n° 16 au P.L.U. et pour l'autre partie du secteur, par le Chemin de la Serve à partir d'une voie nouvelle dont le tracé indicatif est porté sur le document graphique du P.L.U.
 - ✓ Les voies se terminant en impasses sont autorisées.
 - ✓ Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 51c.

Article AUa et b 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau :

Eau potable :

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

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique, notamment **dans le secteur AUb** inapte à l'assainissement autonome et **dans le secteur AUa1**.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public dans les secteurs AUa2, AUa3, AUa4, AUa5 et AUa6, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des

ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽¹⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3- Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

⁽¹⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

4- Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUa et b 5 – Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².

Cette disposition ne s'applique pas au secteur AUb inapte à l'assainissement autonome ni au secteur AUa1 devant être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites aux équipements techniques d'intérêt général et de faible volume, liés à la sécurité, à un service public ou à la distribution d'énergie comme par exemple, les transformateurs.

Article AUa et b 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs AUa1 :

- Par rapport aux voies nouvelles de desserte interne des secteurs : les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m. Les clôtures pourront être implantées en retrait de l'alignement pour dégager un espace privatif non clos d'au moins 2 m de profondeur le long des voies nouvelles. Ces dispositions seront à définir au cahier des charges du lotissement.
- Par rapport aux voies existantes bordant le secteur : l'implantation des constructions à l'alignement actuel ou futur pourra être exigé.

Dans les secteurs AUa 2 – AUa3 :

- Par rapport aux voies nouvelles de desserte interne des secteurs ou le long de la VC n° 5 dite voie du Chemin Sur les Vignes : les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m. Les clôtures pourront être implantées en retrait de l'alignement pour dégager un espace privatif non clos d'au moins 2 m de profondeur le long des voies nouvelles. Ces dispositions seront à définir au cahier des charges du lotissement.
- Par rapport aux autres voies : sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils

n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Dans les secteurs AUa4 – AUa5 – AUa6 et AUb :

- Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Dans les secteurs AUa et AUb :

- Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article AUa et b 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment en prenant en compte l'extrémité de la dépassée de toit.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article AUa et b 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article AUa et b 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUa et b 10 - Hauteur maximale des constructions.

Dans les secteurs AUa et AUb, la hauteur maximum des constructions à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.

Sur limite de propriété, la hauteur maximum est fixée à 3.50 m, sauf en cas :

- De construction simultanée et jointive sur la propriété voisine : la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment construit sur la propriété voisine sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus.
- De construction accolée à une construction existante implantée sur limite : la hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus.

Article AUa et b 11– Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les bâtiments devront être adaptés au terrain naturel ainsi que tout élément prolongeant les bâtiments principaux (ex : accès au garage, terrasses...). Ces prolongations de la maison doivent être conçues comme des espaces construits et non comme des espaces naturels. Tout prolongement extérieur de la maison est une construction et fait partie de la maison.

Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les constructions présentent des complications de volumes sans rapport avec l'architecture locale, et des contresens architecturaux. Un grand soin sera apporté à la proportion du volume.
- Les lignes horizontales ne sont pas dominantes dans la perception des volumes construits.
- La toiture d'un bâtiment est à un seul pan ou à deux pans inversés ou comportent des pans coupés à 45°. Toutefois, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de construction d'une surface au sol inférieure à 20 m², ou dans le cas de construction en continu avec des bâtiments existants lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.

- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 35 % (19.2°) ou supérieure à 60% (30.6°).
- La couleur des toitures n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Sont interdits en toiture, les bardeaux d'asphalte, les plaques de fibres-ciment et la tôle ondulée.
- La couleur des enduits extérieurs n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Les enduits seront de préférence finement frottés, grattés ou lissés. On préférera les enduits de façades à la chaux aux enduits plastiques épais (R.P.E.).
- Les boiseries peintes sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0.40 m sur rue sauf dans la cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

Les clôtures :

- Les clôtures pourront prendre la forme d'une haie arbustive en mélange, d'un muret bas (< 0.40m) surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, d'une barrière en bois doublée ou non d'une haie en mélange ; le tout n'excédant pas 1.50 m de hauteur sur rue et 2.00 sur propriétés riveraines.
- Dans le secteur AUa1, en bordure de la RD 134 ou du Chemin des Morelles : les clôtures minérales intégrées aux constructions pourront être autorisées.
- Sont interdites les clôtures en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment, etc...
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux.

Article AUa et b 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions ci-après ne concernent pas les logements/hébergements spécifiques (résidence-service,...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques sur la base de 2 emplacements par logement, dont une place non close d'une surface minimum de 15 m² aménagée sur la propriété et accessible directement depuis la voie pour créer une place de stationnement hors chaussée et dégager la voie lors des manœuvres d'entrée - sortie.

En outre, l'autorité qui délivre le permis de l'occupation du sol peut exiger la réalisation par l'aménageur, d'aires de stationnement collectif d'accueil des visiteurs, réservées à l'opération, à raison d'une place de stationnement par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules qui doivent figurer sur le plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Pour les logements/hébergements spécifiques, le nombre de place est fixé à 1 emplacement minimum par logement/hébergement. Lorsque le type de logement/hébergement prévoit l'accueil régulier de visiteurs et la présence de personnels, il est demandé la création d'un nombre de places de stationnement suffisant et nécessaire pour répondre aux besoins.

Article AUa et b 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces verts et de détente (aires de jeux, espaces communs de loisirs...) :

Pour toute opération de 10 logements et plus : il sera aménagé une ou plusieurs aires de détente ou espaces verts au moins équivalents à 1000 m²

Plantations :

Tout espace non affecté à la construction ou au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal.

Les aires de stationnement d'accueil du public en contact avec les espaces de circulation devront être paysagées, et un schéma d'aménagement devra être joint à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.). Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Les essences des haies de clôtures :

- Les haies arbustives de clôtures seront composées d'espèces végétales en mélange (arbustes à feuilles, à fruits, à fleurs, petits ou plus grands, à tailler, laisser pousser...) du patrimoine végétal de la région (charmille, noisetiers, troène, fusain d'Europe, Spirée de Printemps, érables champêtres, viorne lantane, viorne obier, amélanchier, argousier, houx vert, cornouiller, prunellier épine noire,...).
- Les haies uniquement composées de thuyas, de cyprès ou lauriers sont proscrites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUa et b 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S. est fixé à

- 0,20 pour les constructions autorisées à l'article AUa et b 2. Il est porté à 0.30 pour les constructions autorisées dans le secteur AUa1.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 2 – ZONE AUi

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qui comprend des terrains naturels non ou insuffisamment équipés, destinés à recevoir une urbanisation organisée en vue de l'accueil d'activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

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

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions et les lotissements à usage artisanal ou industriel.

- Les halls d'exposition et de vente.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les bureaux directement liés aux activités implantées dans la zone.
- Les locaux de gardiennage liés à l'activité, intégrés au bâtiment d'activités et dans la limite de 70 m² de S.H.O.N.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructure.
- Les démolitions.
- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre 1 : Dispositions générales, reste applicable.

L'accès au secteur s'effectuera depuis la VC n° 2 à partir de la voie existante qui dessert déjà en partie le secteur. Les accès par la RD 51c sont interdits.

La largeur d'emprise de la voie nouvelle sera au minimum de 8 m.

Article AUi 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1- Eau

Eau potable : toute construction à usage de bureau ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les

activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article 33 du code de la santé publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽¹⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

2.2- Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

⁽¹⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

3- Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4- Electricité

Le réseau Moyenne et Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

5- Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction ou installation générant des eaux usées qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 7 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

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

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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m. .

Article AUi 9 - Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) est fixé à 50 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En tout état de cause, un plan de circulation devra être fourni à l'appui des demandes.

Article AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 9 m à l'égout du toit. Seules les installations techniques, cheminées et autres superstructures, peuvent dépasser cette cote.

Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade. Les murs séparatifs auront le même aspect que les murs de façades.

Les toitures terrasse ou à un seul pan sont interdites. Toutefois, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de construction d'une surface au sol inférieure à 20 m², ou dans le cas de construction en continu avec des bâtiments existants et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.

La couleur des toitures ou des matériaux utilisés en façade doit être conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie.

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

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur en principe 0.40 m surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1.50 m de hauteur sur rue et de 2 m sur propriétés riveraines. Les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Article AUi 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Tout stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article AUi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent seront obligatoirement plantées en gazon, arbres et arbustes.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à concurrence d'un arbre pour 3 véhicules au moins.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels liés à une activité économique présente dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles AUi 1 à AUi 13.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTÉGER : AUX ZONES AGRICOLES, AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 1 – ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle inconstructible à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Toutefois, le document graphique du P.L.U. identifie d'une étoile noire, les bâtiments agricoles présents dans la zone, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Elle comprend des secteurs exposés à des risques naturels, dans lesquels tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Il s'agit des secteurs portant :

- **L'indice « ri »**, signifiant qu'ils sont soumis à un aléa faible d'inondation.
- **L'indice « RC »**, signifiant qu'ils sont soumis à une aléa fort de crues rapides des rivières.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations du sol non autorisées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Seuls sont admis sous conditions :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. La surface de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitation) ne pourra excéder 160 m² de SHON.
- Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs, telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, station d'épuration, déchetterie, réservoirs d'eau, installations nécessaires à l'activité ferroviaire..., sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 sous réserves cumulatives que :
 - Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
 - Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
 - L'extension n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante
 - La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 160 m²
 - La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante
- Les annexes à l'habitation sous réserves cumulatives, que :
 - La surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscines)
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
- Les piscines sous réserves cumulatives, que :
 - La superficie du bassin n'excède pas 35 m²
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements collectifs visés ci-dessus.
- Le changement de destination en habitation dans le volume actuel, des bâtiments agricoles identifiés par une étoile noire sur le document graphique du P.L.U., dès lors qu'ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole et que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.
- Les démolitions.
- Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.
 - **Dans les secteurs A ri** affectés par un aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
 - ✓ que le niveau habitable ou utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,

- ✓ que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée (sauf protection par cuvelage étanche).
 - ✓ Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches conseils n° 0 et 3 bis, en annexe du règlement, concernant les recommandations relatives à la prévention des dommages contre les eaux et à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents.
- **Dans les secteurs A RC** affectés respectivement par des aléas forts, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - ✓ les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture.
 - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens :
 - ✓ Tous travaux qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.
 - ✓ La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort.
 - c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation.
 - d) Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - ✓ Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs.
 - e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Le changement de destination du bâtiment agricole identifié sur le document graphique par une étoile noire au lieu dit **Laurent**, est subordonné à l'aménagement d'un nouvel accès sur la RD 51d au nord du bâtiment pour des raisons de sécurité, qui desservira l'ensemble de la propriété.

Article A 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau :

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽¹⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

⁽¹⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3- Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés pré-assemblés ; ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4- Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction ou installation générant des eaux usées qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point considéré.
- La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximum des autres constructions autorisées à l'article A2, est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture. Seuls, les ouvrages techniques, silos, cheminées et ventilations hautes pourront dépasser cette cote.
- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ou extension ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5 m.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci. Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- Les constructions présentent des complications de volumes sans rapport avec l'architecture locale, et des contresens architecturaux. Un grand soin sera apporté à la proportion du volume.
- Les lignes horizontales ne sont pas dominantes dans la perception des volumes construits.
- La toiture d'un bâtiment est à un seul pan ou à deux pans inversés ou comportent des pans coupés à 45°. Toutefois, les toitures à un seul pan peuvent être autorisées dans le cas de construction d'une surface au sol inférieure à 20 m², ou dans le cas de construction en continu avec des bâtiments existants lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures existantes.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faitage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 35 % (19.2°) ou supérieure à 60% (30.6°).
- La couleur des toitures n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie. Pour les bâtiments d'exploitation, les couvertures métalliques et les couvertures en fibres-ciment, doivent faire l'objet d'un traitement de coloration en accord avec les toitures environnantes et la palette communale. D'autres matériaux sont envisageables en fonction des contraintes techniques.
- La couleur des enduits extérieurs ou des matériaux utilisés en façade n'est pas conforme à l'une des couleurs proposées par le nuancier déposé en mairie.
- Les matériaux utilisés ne contribuent pas à la cohérence générale du bâtiment ou ne présentent pas un aspect fini ; ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.
- Les boiseries peintes sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0.60 m sur rue sauf dans la cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.

Dispositions applicables aux bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial autorisés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme à changer de destination :

Compte tenu du caractère architectural et patrimonial de ces bâtiments, offrant une architecture rurale de matériaux bruts prélevés sur le site, bien insérée et intégrée dans leurs sites, la transformation – ré affectation des bâtiments pour un usage d'habitation devra être effectuée selon les dispositions suivantes :

- La transformation se fera à l'intérieur des volumes existants, sans ajout de nouveaux volumes en extension des bâtiments existants.
- La typologie des toitures actuelles sera respectée : pas d'ouverture en creux ou en saillie (lucarne, chiens assis), respect des pentes de toits.
- Pour la création de nouvelles ouvertures en façade : respecter le rythme des percements et leurs proportions.
- Les menuiseries seront en bois.
- Respect des teintes dominantes existantes en façade et en toiture (couleur sable en façade, teinte rouge vieilli en toiture).
- Respect des techniques constructives traditionnelles (du pisé et du galet roulé) afin de ne pas induire des désordres sur les bâtiments et compromettre leur pérennité. Les matériaux bruts aptes à rester en état devront être conservés. Les enduits seront réalisés suivant les règles de la chaux naturelle pour des raisons esthétiques et de pérennité des ouvrages. Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.
- Respect des encadrements et chaînage d'angle pour le bâtiment au Janin sans surépaisseur d'enduit.
- Aménagement simple et rustique des abords des constructions, qui sont localisées au contact d'espaces agricoles.

Les clôtures des propriétés bâties en zone agricole :

- Les clôtures devront prendre la forme d'une haie arbustive en mélange, d'un muret bas surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, d'une barrière en bois doublée ou non d'une haie en mélange ; le tout n'excédant pas 1.50 m de hauteur sur rue et 2.00 sur propriétés riveraines.
- Sont interdites les clôtures en béton moulé décoratif, les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment, etc...
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur. Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni trop foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux.

Clôtures en dehors des zones bâties :

- Seules les clôtures de type agricole sont autorisées.

Article A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Article A 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Elles seront choisies parmi les essences du terroir.
- En cas de haies arbustives de clôtures, elles seront composées d'espèces végétales en mélange (arbustes à feuilles, à fruits, à fleurs, petits ou plus grands, à tailler, laisser pousser...) du patrimoine végétal de la région (charmille, noisetiers, troène, fusain d'Europe, Spirée de Printemps, érables champêtres, viorne lantane, viorne obier, amélanchier, argousier, houx vert, cornouiller, prunellier épine noire, ...).
- Les haies uniquement composées de thuyas, de cyprès ou lauriers sont proscrites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols

- Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER: AUX ZONES AGRICOLES, AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 2 – ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de l'existence de milieux naturels humides ou boisés, de leur intérêt au plan écologique ou paysager ou en tant qu'espaces naturels de campagne.

Elle inclut également des secteurs partiellement équipés qu'il n'est pas prévu de renforcer, actuellement urbanisés sous la forme de petits groupements de constructions ou de constructions isolées, dans lesquels seule une constructibilité limitée afin d'entretenir et de permettre une évolution du patrimoine bâti, peut être acceptée au regard de la vocation des espaces agricoles ou naturels environnants.

Elle comprend :

- **Un secteur Na** correspondant aux équipements publics sportifs et de loisirs.
- **Un secteur Ne** qui admet une extension encadrée de locaux d'activités artisanales.
- Des secteurs exposés à des risques naturels, dans lesquels tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

Il s'agit des secteurs portant :

- ✓ **L'indice « ri »**, signifiant qu'ils sont soumis à un aléa faible d'inondation.
- ✓ **L'indice « RC »**, signifiant qu'ils sont soumis à une aléa fort de crues rapides des rivières.

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations du sol non autorisées à l'article N 2 sont interdites.

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- Pour les constructions existantes¹ :
 - ✓ leur adaptation²,
 - ✓ leur réfection,
 - ✓ leur changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite de 160 m² de SHON, à condition de présenter :
 - un intérêt architectural et patrimonial,
 - que les bâtiments concernés soient clos, couverts et construits en dur.
 - que l'aménagement soit effectué dans le volume actuel et dans le respect des principales caractéristiques de la construction. Pour des raisons techniques ou d'architecture dûment justifiées, des modifications du volume, sans modifier l'emprise au sol pourront être toutefois autorisées.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2,
 - ✓ leur extension sous réserves cumulatives que :
 - Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
 - Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
 - L'extension n'excède pas 33 % de la surface de plancher existante
 - La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 160 m²
 - La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante
 - ✓ les annexes sous réserves cumulatives que :
 - La surface n'excède pas 30 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscines)
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
 - ✓ les piscines sous réserves cumulatives que :
 - La superficie du bassin n'excède pas 35 m²
 - Elles soient implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal dont elles dépendent.
- Les abris pour animaux parqués dans la limite de 20 m² de S.H.O.B, à condition qu'ils soient bien intégrés au terrain, en ossature bois et ouverts sur au moins une face.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

¹ Étant précisé que la notion de construction existante ne s'applique pas à une ruine.

² Étant entendu que le bâtiment n'est pas une ruine, que les travaux sont de portée limitée, c'est à dire ne portant pas atteinte au gros œuvre et n'ajoutent pas de bâtiment.

- Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, de relevage, réservoirs d'eau, ..., dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.).
- Les démolitions.
- Les clôtures : l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.
- **Dans le secteur Na** : les installations sportives et de loisirs ainsi que les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement.
- **Dans le secteur Nb** : outre les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus en zone N, les installations techniques (de type serres, abris pour le froid,...) liées aux activités des exploitations agricoles.
- **Dans le secteur Ne** : outre les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus en zone N, une extension des locaux d'activités dans la limite de 150 m² de SHOB.
- **Dans les secteurs N ri** affectés par un aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :
 - ✓ que le niveau habitable ou utilisable soit situé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
 - ✓ que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée (sauf protection par cuvelage étanche).
 - ✓ Néanmoins, il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches dans les fiches n° 0 et 3 bis, en annexe du règlement, concernant les recommandations relatives à la prévention des dommages contre les eaux et à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents.
- **Dans les secteurs N RC** affectés respectivement par des aléas forts, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :
 - a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - ✓ les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture.
 - b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens :

- ✓ Tous travaux qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité.
- ✓ La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort.
- c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - ✓ Les annexes des bâtiments d'habitation, abris de jardins en l'absence d'annexes suffisantes.
- d) Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - ✓ Les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs.
- e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

Article N 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau :

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, forage peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Eaux superficielles et souterraines :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, est obligatoire. Le dispositif projeté et réalisé est soumis au contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages du service d'assistance et de contrôle de l'assainissement non collectif de la commune ou délégué par elle ⁽¹⁾. Il appartient au pétitionnaire d'apporter à la commune ou à son service délégué, toutes les précisions sur le projet d'assainissement non collectif avant réalisation. Le pétitionnaire s'engage à ne réaliser l'installation qu'après réception de l'avis favorable sur le projet et conformément au projet accepté, puis à ne recouvrir l'installation qu'après avis sur sa conformité.

Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement

⁽¹⁾ Service Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux Dolon-Varèze. T. 04 74 79 50 12 – F. 04 74 79 50 16

des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond incriminé (article 679 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

3- Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique, par câbles isolés pré-assemblés ; ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4- Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction ou installation générant des eaux usées, qui ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement, la surface minimum du terrain en cas de dispositif d'assainissement individuel avec ré infiltration in situ, est fixée à 1000 m².

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

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

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés aux télécommunications, à l'alimentation en eau potable et d'assainissement, à la distribution d'énergie électrique, de gaz.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- Les bâtiments existants échapperont à cette réglementation dans la mesure où leur réaménagement ou extension ne modifie pas le volume général initial de la construction.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas dépasser 3,5m.

Article N 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction ou installation devra faire l'objet de recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre.

Les abris pour animaux parqués autorisés à l'article N 1 ci-dessus, pourront comporter une toiture à un seul pan.

Les clôtures des propriétés bâties, devront prendre la forme d'une haie arbustive en mélange, d'un muret bas surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, d'une barrière en bois doublée ou non d'une haie en mélange ; le tout n'excédant pas 1.50 m de hauteur sur rue et 2.00 sur propriétés riveraines.

Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

ANNEXE DU REGLEMENT

FICHES CONSEILS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- **Fiche n° 0** : recommandations relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux
- **Fiche n° 3 bis** : recommandations relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents

Recommandations (ou s'il existe un PPR approuvé, recommandations ou prescriptions selon son règlement) relatives à la prévention des dommages contre l'action des eaux.

Votre terrain est situé dans un secteur susceptible d'être exposé à un **risque faible d'invasion par les eaux** (par exemple du fait d'inondations, de crues torrentielles ou de ruissellement de surface). Outre les mesures particulières liées à la spécificité du risque, il convient que vous preniez en compte, dans la conception et la réalisation de votre construction, les risques de dommages causés par la simple action des eaux.

Parmi les mesures envisageables, une **attention particulière** mérite d'être portée notamment aux points suivants :

- conception des **fondations**, en cas de risque d'affouillement;
- utilisation de **matériaux insensibles à l'eau** ou convenablement traités, pour les aménagements situés sous la cote estimée de submersion;
- modalités de **stockage des produits dangereux ou polluants** : par exemple dans des citernes, cuves ou fosses suffisamment enterrées et lestées pour résister à la submersion ou installées au-dessus de la cote estimée avec, dans tous les cas, orifices de remplissage et événements au-dessus de cette cote;
- modalité de **stockage des produits périssables**;
- conception des **réseaux électriques** et positionnement des **équipements vulnérables ou sensibles à l'action des eaux** (appareillages électriques, électroniques, électro-ménagers, etc...);
- conception et réalisation des **réseaux extérieurs**, notamment d'assainissement (par exemple : clapets anti-retour, verrouillage des regards);
- **garage et stationnement des véhicules**;
- **aires de loisirs et mobiliers extérieurs** (mise à l'abri, empêchement d'enlèvement par les eaux).

Cette liste ne prétend pas être exhaustive ; elle doit être adaptée à chaque projet, en fonction de sa situation d'une part, de ses caractéristiques propres ainsi que des modalités de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation d'autre part.

IMPORTANT :

La prise en compte de ces mesures est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Recommandations (ou s'il existe un PPR approuvé, recommandations ou prescriptions selon son règlement) relatives à la prise en compte du risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents

Votre terrain est situé dans un secteur susceptible d'être exposé à un **risque d'invasion lors de crues exceptionnelles de torrents**. De ce fait, il est susceptible d'être recouvert par des eaux de crue liées à un courant pouvant être violent, sans que l'on puisse exclure, en certaines situations, la présence de transport solide (avec d'éventuels flottants) ou au contraire un **risque d'affouillement**. En outre, si votre propriété borde un torrent, votre attention est attirée sur le fait que la divagation de celui-ci par modification du lit ne peut être écartée et qu'une bande inconstructible a été de ce fait instaurée ; celle-ci doit également permettre l'accès au torrent pour en effectuer l'entretien.

Ce type d'événement, toujours brutal et imprévisible, rend l'alerte très difficile, sinon impossible. Il importe donc d'adapter votre construction à la nature de ce risque.

Parmi les dispositions constructives envisageables, une **attention particulière** mérite d'être portée notamment aux points suivants :

- **implantation du bâtiment et remodelage du terrain** (sans aggraver par ailleurs la servitude naturelle des écoulements - Article 640 du Code Civil);
- **accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée**, en cas d'impossibilité les protéger;
- **protection contre les affouillements** par exemple par renforcement localisé ou approfondissement des fondations par rapport à la cote hors gel habituelle;
- **renforcement de la structure du bâtiment** et notamment conception soignée du chaînage;
- **protection de la façade amont, voire des façades latérales**, selon la configuration du terrain et l'importance du risque (merlon, renforcement des murs en maintenant par ailleurs ces façades aveugles sur une hauteur supérieure à la hauteur de submersion estimée);
- **positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux** (électricité, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc...);
- **modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants** pour éviter tout risque de transport par les crues.

Cette liste ne prétend pas être exhaustive ; elle doit être adaptée à chaque projet, en fonction de sa situation d'une part, de ses caractéristiques propres ainsi que des modalités de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation d'autre part.

La réalisation d'une étude des structures du bâtiment est donc vivement recommandée.

IMPORTANT : La prise en compte de ces mesures ainsi que des résultats des études est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Commune de PACT

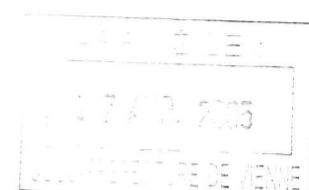
PLAN LOCAL d'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision du P.O.S. - Elaboration du P.L.U. En date du 14 AVR. 2005
 Le Maire,



PHASE : APPROBATION

- P.O.S. approuvé le 24 mai 1988
- Mise à jour n°1 arrêtée en novembre 1989
- Modification L. 123-8 approuvée en décembre 1989
- Mise à jour n°2 arrêtée en janvier 1991
- Révision n°1 du P.L.U. prescrite le 5 décembre 2001
- Modification simplifiée approuvée en 2013
- Révision allégée : approuvée le 29/04/2015



Sylvie VALLET - Urbaniste
 Lic. N° 467 - 47 rue des Rabanes - 38850 VIGNON
 Tel. : 04 78 27 22 77

N° 1

Echelle : 1/5000

avril 2015

LEGENDE

ZONES URBAINES "U"

- UA** Zone d'habitat dense
- UAa** Hauteur maximum des constructions inférieure à celle de la zone UA
- UB** Zone urbaine équipée à caractère résidentiel
- UBa** Inapte à l'assainissement autonome - Obligation de raccordement au réseau collectif

ZONES A URBANISER

- AU** Zone de future urbanisation à C.O.S. nul
- AUa** Zone de future urbanisation à C.O.S. alternatif
- AUa1** Zone de future urbanisation à C.O.S. alternatif inapte à l'assainissement autonome et nécessitant un renforcement du réseau AEP
- AUa2** Zone de future urbanisation à vocation d'activités économiques

ZONE AGRICOLE

- A** Zone agricole

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- N** Zone naturelle et forestière
- Na** Zone d'équipements publics sportifs et de loisirs
- Ne** Zone admettant une extension encadrée de locaux d'activités

DIVERS

- Espaces boisés classés
- Emplacement réservé et son numéro
- Largeur future de la voie
- Trouée non constructible
- Numéro d'emplacement réservé correspondant à l'élargissement de la voie
- Liaison future

- Bâiments agricoles autorisés à changer de destination en zone A pour un usage d'habitation (inséré architectural et patrimonial)

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Risques Naturels

- Indice "I" : aires faibles d'inondation
- Indice "RC" : aires fortes de crues rapides des rivières

Voies bruyantes

- Limites de la zone de bruit
- 1-0 : Catégorie de voie bruyante
- O : Tissu ouvert

