

Département de l'Ardèche

Commune de **SOYONS**

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (*pièce écrite*)

DEPOSE EN PREFECTURE LE 12 MARS 2008

PRESCRIPTION DU PROJET REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
20 janvier 2005	19 juillet 2007	28 février 2008



Claude BARNERON
Urbaniste O.P.Q.U.
39 Avenue de la Déportation
26100 ROMANS

5.05.102
mars-08

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
<i>ZONE UA</i>	11
<i>ZONE UC</i>	16
<i>ZONE UI</i>	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	25
<i>ZONE AUa</i>	26
<i>ZONE AUb</i>	34
<i>ZONE AUai</i>	40
<i>ZONE AUe</i>	47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
<i>ZONE A</i>	50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	55
<i>ZONE N</i>	56
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	61
Article 11 commun à l'ensemble des zones	62

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicables dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UC, UI, AUa, AUb, AUai, AUe, A, Ap, N, Ns).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA
 - UC pour UC,
 - UI pour UI,
 - AUa pour AUa,
 - AUb pour AUb,
 - AUai, pour AUai,
 - AUe pour AUe,
 - A pour A et Ap,
 - N pour N et Ns.
- 3 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

4 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- Le document graphique (zonage) du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SOYONS**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 A compter du 1^{er} octobre 2007, les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 Refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants 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 P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
 - de clôtures et de murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les installations et travaux divers :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

6 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, 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.

La commune de SOYONS est traversée par plusieurs infrastructures classées au titre des voies bruyantes :

- La voie ferrée,
- La RD86.

9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

La commune est concernée par une servitude d'Utilité Publique liée aux zones submersibles du Rhône (décrets du 08/01/1979 et du 27/08/1981), repérées par une trame particulière au document graphique du P.L.U. et soumises à des dispositions particulières.

Ce plan des surfaces submersibles du Rhône vaut Plan de Prévention des Risques.

10 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels approuvé le 17 mars 2004. Il prend en compte les risques naturels suivants :

- glissement de terrain, fluage,
- chute de blocs,
- érosion de berges,
- coulée boueuse,
- tassement, retrait gonflement.

Le périmètre où s'applique le P.P.R. Mouvements de terrains est repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U..

Dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il convient de se reporter à la carte réglementaire et au règlement du P.P.R. Mouvements de terrains, qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

11 – PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le Puits des Isles situé sur la commune de Soyons est utilisé pour l'alimentation en eau potable. En l'attente d'une Déclaration d'Utilité Publique, les périmètres de protection déterminés par le rapport géologique en date du 11 avril 1982 sont reportés au document graphiques du PLU. A l'intérieur de ces périmètres, des prescriptions spéciales sont à respecter, en plus des dispositions propres à chaque zone du PLU, afin d'assurer la protection de la ressource en eau potable :

- dans le périmètre de protection immédiat, seules les installations nécessaires à l'exploitation du captage d'eau sont autorisées ;
- dans le périmètre de protection rapproché sont interdits :
 - les constructions à usage d'habitation et tout local destiné à des animaux,
 - le creusement de toute espèce de fosse ou de puits perdu,
 - les dépôts d'engrais, d'hydrocarbures, de produits radioactifs,
 - la recherche et le captage des eaux souterraines.
- dans le périmètre de protection éloigné sont interdits :
 - les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques et de produits radioactifs,
 - le rejet d'effluents de toutes natures,
 - toute décharge d'ordures ménagères ou autres.

Dans ce périmètre de protection éloigné, tout projet de construction nouvelle devra être soumis à l'avis du géologue.

12 - STATIONNEMENT

- Le règlement de chaque zone (**article 12**), impose la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement en fonction de la destination de la construction projetée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré **en dehors des voies publiques**, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement (voir article 12 de chaque zone), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements exigé par l'article 12, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

13 - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non¹ d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

¹ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat et de commerces et services.

Cette zone correspond à la partie ancienne du village.

La zone UA est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. : dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

La zone UA est également concernée par la zone C dite de sécurité du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône repérée par une trame particulière au document graphique et soumise à des prescriptions spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

En outre, dans les secteurs concernés par la zone C du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône, tous les aménagements, extensions, changements de destination et constructions autorisés sont soumis à la condition que le niveau du premier plancher habitable (ou utilisable) soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour une construction dont la largeur de façade sur rue serait supérieure à 14 mètres, celle-ci peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement.
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

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

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition n'est pas exigée :

- si cela impose la construction d'une façade de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être implanté que sur l'une des limites latérales,
- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi - hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R + 2).

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé deux places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone multifonctionnelle de moyenne densité à vocation principale d'habitat.

La zone UC est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. : dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

La zone UC est également concernée par la zone C dite de sécurité du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône repérée par une trame particulière au document graphique et soumise à des prescriptions spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

En outre, dans les secteurs concernés par la zone C du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône, tous les aménagements, changements de destination, extensions et constructions autorisés sont soumis à la condition que le niveau du premier plancher habitable (ou utilisable) soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : sur les zones UC en coteau, un dispositif de rétention doit impérativement être prévu, les puits ou autres dispositifs d'infiltration sont interdits.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 20 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC des Freydières,
- 30 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC du Vivier,
- 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble à condition qu'elles n'aient pas une vocation de transit,

- pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites, ou en retrait des limites.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque la façade du bâtiment fait face à une limite séparative ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol du volume hors œuvre brut des bâtiments.

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R + 2).

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement et une place supplémentaire par tranche de 2 logements dans le cas d'habitat groupé.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'activités autres que commerces :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- au minimum 50% de la surface du terrain support d'une construction doit être végétalisé,
- au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés,
- les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités économiques de Larnage.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation et d'annexes,
 - industriel,
 - agricole,
 - hôtelier.
- b) Les extensions des bâtiments existants.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) Le Camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- e) Les carrières.
- f) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE UI 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Le raccordement à ces réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'au lieu de branchement fixé par le concessionnaire.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 20 m de l'axe de la RD86,
- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale du bâtiment.).

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement et une place supplémentaire par tranche de 2 logements dans le cas d'habitat groupé.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'activités autres que commerces :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée urbanisable à court ou moyen terme et ayant une vocation principale d'habitat.

La zone AUa est réservée à une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme d'un quartier nouveau équipé et aménagé de façon cohérente.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article AUa 2) et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes à des habitations existantes.

b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

21) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions seront admises après réalisation des équipements publics nécessaires à la périphérie de la zone. En outre, elles doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et respectant les critères suivants :
 - Zones AUa quartier Freydières-nord : urbanisation de chaque zone sous forme d'une opération d'aménagement ;
 - Zone AUa quartier Freydières-sud : après réalisation du carrefour sécurisé et du réseau d'assainissement, urbanisation directe de la zone sud, et urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone nord ;
 - Zones AUa quartier Vivier : urbanisation de chaque zone sous forme d'une opération d'aménagement.
- Les projets d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

22) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage et sous réserve d'être intégrée à une construction à usage d'habitation,
 - de commerces,
 - de bureaux et services,
 - hôtelier
 - de stationnement.

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail.

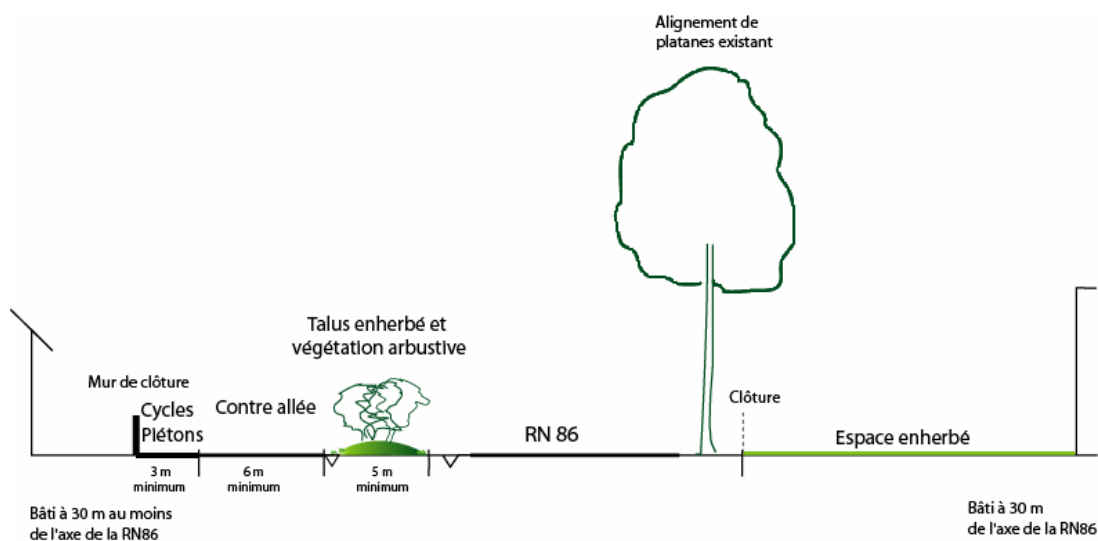
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

En outre dans les zones AUa du Vivier :

Les accès directs sur la RD86 et sur le chemin de Vivier sont interdits.

L'accès à la zone sera organisé à partir de contre - allées connectées au rond-point d'accès sur la RD86. Ces contre - allées devront respecter le profil suivant :



Des cheminements piétons devront être prévus dans les différentes parties du secteur AUa du Vivier entre la contre-allée et le chemin du Vivier.

En outre dans les zones AUa des Freydières Sud :

Les accès directs sur la RD86 sont interdits.

Un carrefour avec tourne-à-gauche est à aménager sur la RD86 pour desservir l'ensemble de la zone.

La partie au nord de l'accès sera desservie par une contre-allée au moins dans sa 1ère moitié qui devra être séparée de la RD86 par un muret doublé d'une haie vive et devra comporter un espace réservé aux piétons et cycles.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : sur la zone AUa de Geny, un dispositif de rétention doit impérativement être prévu, les puits ou autres dispositifs d'infiltration sont interdits.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones AUa des Freydières nord : toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les voies de desserte internes à la zone à condition qu'elles n'aient pas une vocation de transit.

Dans les zones AUa du Vivier :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 30 mètres de l'axe de la RD86.

Les façades des constructions devront être orientées soit perpendiculairement soit parallèlement à l'axe de la RD86.

Pour les contre-allées, le recul des constructions par rapport à l'alignement est de 5 mètres au minimum.

Pour les autres voies internes à la zone AUa, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul de 5 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Dans les zones AUa des Freydières sud :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 20 mètres de l'axe de la RD86.

Les façades des constructions devront être orientées soit perpendiculairement soit parallèlement à l'axe de la RD86.

Pour les voies internes à la zone AUa, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul de 5 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

En outre, dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones AUa des Freydières nord :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites, ou en retrait des limites.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque la façade du bâtiment fait face à une limite séparative ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à ces règles.

Dans les zones AUa du Vivier et des Freydières Sud :

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions mitoyennes sont admises.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol du volume hors œuvre brut des bâtiments.

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Dans les zones AUa des Freydières nord :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R + 2).

Dans les zones AUa du Vivier et des Freydières Sud:

La hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1) dans une bande de 35 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la RD86.

Au delà de cette bande, la hauteur totale des bâtiments est limitée à 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R+2).

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les zones AUa du Vivier :

Implantation :

Les constructions sur remblai sont interdites.

Façades :

Les matériaux prévus pour être enduits doivent l'être en utilisant des coloris foncés, le blanc est interdit.

Les pastiches et imitations de matériaux sont proscrits.

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Toitures :

Les toitures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la tuile.

Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'un grillage simple ou sur un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Les murs pleins sont interdits en dehors du mur en façade sur la contre-allée.

Dans les zones AUa des Freydières Sud :

Implantation :

Les constructions sur remblai sont interdites.

Façades :

Les matériaux prévus pour être enduits doivent l'être en utilisant des coloris foncés, le blanc est interdit.

Les pastiches et imitations de matériaux sont proscrits.

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Toitures :

Les toitures seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la tuile.

Clôtures :

Les clôtures devront être constituées d'un grillage simple ou sur un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètres. Seul ce dernier type de clôture est autorisé en façade sur la RD86.

Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement et une place supplémentaire par tranche de 2 logements dans le cas d'habitat groupé.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'activités autres que commerces :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- au minimum 50% de la surface du terrain support d'une construction doit être végétalisé,
- au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés,
- les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En outre dans les zones AUa du Vivier :

Les haies vives protégées au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, implantées sur la butte située à la frontière sud de la zone doivent être conservées.

Les espaces en terrasse doivent être conservés en espaces verts comme indiqué au schéma figurant dans les orientations d'aménagement.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie vive d'essences locales variées disposées en quinconce.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés (à l'exception des espaces de circulation).

Pour les végétaux des haies les essences persistantes de type tuya, cupressus ou laurier palme étrangères à la végétation spontanée sont proscrites. A conseiller : charmille, troëne, viburnum, chênes, prunus, frêne, ...

En outre dans les zones AUa des Freydières sud :

La haie vive implantée à la frontière nord de la zone doit être conservée.

Les espaces en terrasse doivent être conservés en espaces verts comme indiqué au schéma figurant dans les orientations d'aménagement.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie vive d'essences locales variées disposées en quinconce.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés (à l'exception des espaces de circulation).

Pour les végétaux des haies les essences persistantes de type tuya, cupressus ou laurier palme étrangères à la végétation spontanée sont proscrites. A conseiller : charmille, troëne, viburnum, chênes, prunus, frêne, ...

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone insuffisamment équipée, ayant une vocation principale d'habitat.

La desserte en assainissement collectif à la périphérie de la zone n'existe pas.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est subordonnée à l'extension du réseau d'assainissement.

Elle comprend un secteur AUb1 quartier La Crouzette et un secteur AUb2 quartier du Vivier.

Le secteur AUb1 est concerné par le P.P.R. Mouvements de terrains repéré par une trame particulière au document graphique du PLU. Il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

▪ Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement* et l'extension* limitée à 250 m² de SHON des constructions existantes, sans changement de destination.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les constructions à usage d'annexes et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- e) Les clôtures.

▪ Après réalisation de l'extension du réseau d'assainissement, seront admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage et sous réserve d'être intégrée à une construction à usage d'habitation,
 - de commerces,
 - de bureaux et services,
 - hôtelier,
 - de stationnement.
- b) Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- c) Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U. ;

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : sur les zones UC en coteau, un dispositif de rétention doit impérativement être prévu, les puits ou autres dispositifs d'infiltration sont interdits.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur AUb1 :

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

En secteur AUb2 :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 30 mètres de l'axe de la RD86. Pour les contre-allées, le recul des constructions par rapport à l'alignement est de 5 mètres au minimum. Pour les autres voies internes à la zone AUa, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un recul de 5 m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Les façades des constructions devront être orientées soit perpendiculairement soit parallèlement à l'axe de la RD86.

En outre, **dans l'ensemble de la zone**, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites, ou en retrait des limites.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque la façade du bâtiment fait face à une limite séparative ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol du volume hors œuvre brut des bâtiments.

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

En secteur AUb1, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1).

En secteur AUb2, La hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1) dans une bande de 35 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la RD86. Au delà de cette bande, la hauteur totale des bâtiments est limitée à 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R+2).

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement et une place supplémentaire par tranche de 2 logements dans le cas d'habitat groupé.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'activités autres que commerces :
 - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- au minimum 50% de la surface du terrain support d'une construction doit être végétalisé,
- au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés,
- les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUai

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée urbanisable à court ou moyen terme et ayant une vocation d'activités économique.

Elle comprend le secteur AUai de la Plaine et le secteur AUai des Freydières.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article AUa 2) et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - hôtelier,
 - de stationnement.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) Les carrières.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes à des habitations existantes.
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

21) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions seront admises après réalisation des équipements publics nécessaires à la périphérie de la zone. En outre, elles doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et respectant les critères suivants :
 - Zones AUai La Plaine : urbanisation de chacune des deux zones sud sous forme d'une opération d'aménagement. Dans la zone nord, l'urbanisation est soumise à la seule réalisation des équipements publics nécessaires : rond-point sur la RD86 et réseau d'assainissement ;
 - Zones AUai Croisières-Freydières : urbanisation de la partie est sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les terrains situés au nord-ouest de la RN533 pourront s'urbaniser après réalisation des équipements publics prévus : aménagement carrefour sur la RD533 et réseau assainissement.
- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

22) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes, à condition d'être liées et nécessaires à une activité et sous réserve d'être intégrées dans le même volume bâti et dans la limite de 150 m² de SHON.
 - d'artisanat, de commerces, de bureaux et services,
 - industriel,
 - d'entrepôt à condition d'être lié à un bâtiment d'activité présent sur la même unité foncière.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicule,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone,

ARTICLE AUai 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Dans les zones AUai des Freydières :

Deux carrefours avec tourne-à-gauche sont à aménager sur la RD533 pour desservir la partie est de la zone par une voie de desserte interne et la partie ouest de la zone selon le schéma de principe présenté dans les Orientations d'Aménagement.

Des circulations piétons et cycles sont à prévoir en complément de la desserte automobile : elles doivent impérativement être raccordées aux pistes cyclables existantes débutant au nord-ouest et au sud-est de la zone.

Dans les zones AUai de la Plaine :

Les accès directs sur la RD86 sont interdits.

Les accès directs sur le chemin de la Plaine dans la partie sud de la zone sont interdits comme indiqué sur le schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement.

ARTICLE AUai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones AUai des Freydières :

Les constructions devront s'implanter avec un recul :

- compris entre 25 et 30 mètres de l'axe de la RD534,
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD533.

Pour les voies de circulation internes à la zone (existantes ou à créer), le recul des constructions par rapport à l'alignement est de 5 mètres au minimum.

Les constructions devront être orientées selon un axe nord-sud ou est-ouest.

Dans les zones AUai de la Plaine :

Les constructions devront s'implanter à 30 mètres de l'axe de la RD86. Dans une bande de 50 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la RD86, la plus grande longueur des bâtiments devra être orientée perpendiculairement à l'axe de la RD86.

Pour les voies de circulation internes à la zone AUai (existantes ou à créer), le recul des constructions par rapport à l'alignement est de 5 mètres au minimum.

En outre, dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones AUai des Freydières :

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition d'être mitoyen à un autre bâtiment.

Dans les zones AUai de la Plaine :

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter en limite séparative à condition d'être mitoyen à un autre bâtiment et à l'exclusion des bâtiments situés en façade sur la RD86.

ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Dans les zones AUai des Freydières :

La hauteur totale des bâtiments est limitée à 8 mètres.

Dans les zones AUai de la Plaine :

La hauteur totale des bâtiments est limitée à 8 mètres dans une bande de 50 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la RD86.

Au delà de cette bande, la hauteur totale des bâtiments est limitée à 10 mètres.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR

Implantation :

Les constructions sur remblai sont interdites.

Façades :

- Lorsque la façade est réalisée en bardage métallique ou synthétique, il sera choisi dans des tons gris, beige ou brun et posé dans le sens horizontal.
- Les bardages brillants et tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits.

Toitures :

Les toitures seront réalisées avec des matériaux de couleur foncée dans les tons gris ou rouge. La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits.

En outre, dans les zones AUai des Freydières :

Pour les bâtiments de grande longueur (supérieure à 25 mètres), les volumes devront être fractionnés avec au moins un décrochement d'une largeur minimum de 2 mètres.

Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées en treillis soudé avec une maille rectangulaire de couleur blanche.

Les murs pleins sont autorisés uniquement pour des motifs liés à la sécurité, ils devront alors être d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils sont dans tous les cas interdits en façade sur la RD534 et la RD533.

Les portails d'accès devront être harmonisés sur l'ensemble de la zone.

Enseignes :

Les enseignes individuelles sur poteau ainsi que les enseignes sur le toit sont interdites.

Les enseignes peuvent être intégrée au bâti ou à la façade sans déborder l'acrotère ou l'égout du toit.

Dans les zones AUai de la Plaine :**Clôtures :**

Les clôtures devront être réalisées en treillis soudé avec une maille rectangulaire de couleur blanche.

Les murs pleins sont autorisés uniquement pour des motifs liés à la sécurité, ils devront alors être d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils sont dans tous les cas interdits en façade sur la RD86.

Les portails d'accès pourront également être encadrés de 2 portions de murs pleins d'une hauteur de 2 m et d'une longueur différente de chaque côté qui ne pourra excéder 10 mètres.

Enseignes :

Les enseignes individuelles sur poteau ainsi que les enseignes sur le toit sont interdites.

Les enseignes peuvent être intégrée au bâti ou à la façade sans déborder l'acrotère ou l'égout du toit. Elles peuvent aussi être intégrées sur l'un des 2 murs encadrant le portail d'accès sans dépasser la hauteur du mur.

ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT

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

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

ARTICLE AUai 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**Dans les zones AUai des Freydières :**

La voie de desserte principale de la zone devra être accompagnée d'un alignement d'arbres en évitant les essences de grande hauteur.

L'espace non bâti en façade de la RD534 doit être végétalisé en évitant les arbres de haute tige au profit d'essences arbustives ou de type fruitier d'ornement.

Les espaces de stationnement doivent comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement ou un arbre pour 100 m².

Les zones de dépôts ou de stockage seront situées de préférence à l'arrière du bâtiment par rapport aux voies publiques. Elles sont interdites en façade de la RD534 et de la RD533. Elles devront être séparées des espaces publics par des plantations de haies arbustives d'essences locales variées.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales variées disposées en quinconce.

Pour les végétaux des haies les essences persistantes de type tuya, cupressus ou laurier palme étrangères à la végétation spontanée sont proscrites. A conseiller : charmille, troëne, viburnum, chênes, prunus, frêne, ...

Dans les zones AUai de la Plaine :

Les haies vives protégées au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme, implantées sur la butte située à la frontière sud de la zone doivent être conservées.

Les zones de dépôts ou de stockage seront situées de préférence à l'arrière du bâtiment par rapport aux voies publiques. Elles sont interdites en façade de la RD86. Elles devront être séparées des espaces publics par des plantations de haies arbustives d'essences locales variées.

Les clôtures, notamment celles orientées est-ouest, pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales variées disposées en quinconce. Seules les clôtures en façade sur la RD86 ne devront pas être doublée d'une haie.

L'espace non bâti en façade de la RD86 doit être exclusivement enherbé. Il peut être agrémenté de massifs de fleurs ou d'une végétation basse mais ne doit pas comporter d'essences arborées ou arbustives.

Les espaces de stationnement doivent comporter au minimum un arbre pour 6 places de stationnement ou un arbre pour 100 m².

Pour les végétaux des haies les essences persistantes de type tuya, cupressus ou laurier palme étrangères à la végétation spontanée sont proscrites. A conseiller : charmille, troëne, viburnum, chênes, prunus, frêne, ...

ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUe est réservée à une urbanisation future après réalisation d'une plate-forme de remblais dans sa partie nord. Elle aura une vocation principale d'équipements collectifs sportifs, culturels, touristiques, de loisirs et techniques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est possible qu'à la seule initiative publique. Elle est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

La zone AUe est concernée par la zone C du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône repérée par une trame particulière au document graphique du P.L.U. et soumise à des dispositions spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUe sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AUe 2.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'une plate-forme de remblais.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la C.N.R.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

- Elle comprend un secteur Ap distinguant la zone agricole à protéger du Brégard où toute construction est interdite.

La zone A est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. : dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

La zone A est également concernée par les zones « A », « B » et « C » du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône repérées par des trames particulières au document graphique du P.L.U. et soumises à des dispositions spécifiques.

Une partie de la zone A est en outre située à moins de 100 m d'une digue C.N.R., dans laquelle toute construction est interdite (cette limite est reportée à titre informatif sur le document graphique du PLU).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A couverte par la zone dite de grand débit (zone « A ») du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Dans le reste de la zone A, et dans le secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, non couverte par la dite de grand débit (zone « A ») du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans le secteur Ap, sont uniquement autorisées les installations techniques agricoles démontables (type serre, matériel d'irrigation ...)

A ces conditions, s'ajoutent les suivantes pour toutes les constructions autorisées :

- Pour les **secteurs couverts par les zones inondables du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône**, les interventions prévues sur ces secteurs ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et doivent préserver les champs d'expansion des crues.
- En outre, **dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains**, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Le raccordement à ces réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'au lieu de branchement fixé par le concessionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD86,
- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale jusqu'au faîtage). Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;
- les piscines non couvertes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

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

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, pourront être imposés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles, dans l'esprit du croquis ci-dessous :



ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique ou de leur caractère naturel.

Elle comprend un secteur Ns correspondant aux installations sportives, de loisirs et techniques de la commune.

La zone N est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. : dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

La zone N est également concernée par des zones « A », « B » et « C » du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône, repérées par des trames particulières au document graphique du P.L.U. et soumises à des dispositions particulières.

Une partie de la zone N est en outre située à moins de 100 m d'une digue C.N.R., dans laquelle toute construction est interdite (cette limite est reportée à titre informatif sur le document graphique du PLU).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

En outre, dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la C.N.R.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ns et en dehors des zones « A » et « B » du Plan des Surfaces submersibles et en dehors de la bande inconstructible de 100 m derrière la digue sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 50 m² :
 - l'aménagement et l'extension limitée à 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, des constructions existantes.
 - Le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation.
- b) Les constructions à usage d'annexes, limitées à 35 m² de surface hors œuvre et de piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sont implantées à proximité.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.,
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.

Dans la zone N, concernée par une zone « A » ou « B » du Plan des Surfaces Submersibles ou située dans la bande inconstructible de 100 m derrière la digue sont admis :

- les travaux d'aménagement et d'entretien des bâtiments existants, sans changement de destination et sans extension.

Dans le secteur Ns, en dehors de la bande inconstructible de 100 m derrière la digue, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'elles soient liées à des activités sportives, de loisirs ou techniques,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs,
- Les installations classées,

A ces conditions, s'ajoutent les suivantes pour toutes les constructions autorisées :

- Dans les **secteurs couverts par une zone « C » du Plan des Surfaces submersibles du Rhône**, le niveau du 1^{er} plancher utilisable devra être surélevé de 0,50 m par rapport au terrain naturel.
- Pour tous les **secteurs couverts par les zones inondables du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône**, les interventions prévues sur ces secteurs ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et doivent préserver les champs d'expansion des crues.
- En outre, **dans les secteurs concernés par le P.P.R. Mouvements de terrains**, il faut se reporter au règlement spécifique du P.P.R. Mouvements de terrains qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.
- c) Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Le raccordement à ces réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'au lieu de branchement fixé par le concessionnaire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD86,
- 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m des ruisseaux ou talwegs.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi - hauteur avec un minimum de 4 mètres. (la hauteur à considérer étant la hauteur totale jusqu'au faîtage).

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- les piscines non couvertes,
- les ouvrages de la C.N.R..

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf dans le domaine concédé de la C.N.R..

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1 – Implantation et Volumétrie

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier :

- a) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- b) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,
- c) Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2 - Aspect général

Les façades doivent être sobres et l'aspect général doit présenter une cohérence.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Dans le **secteur UA**, l'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Toitures

Le sens du faîtage doit respecter la prédominance des constructions avoisinantes.

Pour les extensions et restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

4 - Annexes

Elles devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.