



Commune de  
**CHÂTEAUNEUF -  
DU-RHÔNE**

# Plan Local d'Urbanisme

3a – Règlement  
*pièce écrite*

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
7 février 2000	9 avril 2003	1 <sup>er</sup> juillet 2004

*modifié le*  
*26 septembre 2007*  
*31 mars 2016*



**B.E.A.U.R. SA**  
Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain et Rural  
Claude BARNERON  
Urbaniste O.P.Q.U.  
39 Avenue de la Déportation – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

# SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION _____	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES _____	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____	9
ZONE Ua _____	10
ZONE Ub _____	17
ZONE Uc _____	23
ZONE Ud _____	30
ZONE Ui _____	36
ZONE Us _____	42
ZONE UL _____	46
ZONE Uf _____	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER _____	55
ZONE AU _____	56
ZONE AUa _____	60
ZONE AUi _____	68
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES _____	74
ZONE A _____	75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES _____	81
ZONE N _____	82
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS _____	88
Article 11 commun à l'ensemble des zones _____	89
TITRE VII - DEFINITIONS _____	91
TITRE VIII - ANNEXES _____	100
Annexe 1 : Permis de construire _____	101
Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U. _____	106
Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissement et P.L.U. _____	109
Annexe 4 : Lotissement _____	110
Annexe 5 : Espaces boisés classés _____	111
Annexe 6 : Emplacements réservés _____	112

## 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 applicable 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, Ub, Uc, Ud, Ui, Us, UL, Uf, AUL, AUa, AUi, A, Ai, N, NL, etc...).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - U pour Ua, Ub, Uc, Ucf, Ud, Ui, Us, UL, Uf
  - AU pour AU, AUL,
  - AUa pour AUac et AUad
  - AUi pour AUi
  - A pour A et Ai
  - N pour N, NL, Nf, Nh et Np
- 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 une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 5 **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.
  - L'annexe sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
  - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
  - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
  - Le plan de 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) 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 **CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE**.

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

1 Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-15, R 111-21 et L 111-1.4 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

<i>Article L 111-9</i>	possibilité de surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
<i>Article L 111-10</i>	possibilité de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal [...]
<i>Article R 111-2</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R 111-3.2</i>	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.
<i>Article R 111-4</i>	refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
<i>Article R 111-14.2</i>	délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
<i>Article R 111-15</i>	prise en compte de directive d'aménagement national.
<i>Article R 111-21</i>	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.
<i>Article L 111-1.4</i>	inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

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 et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

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, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD 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'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
  - de clôtures et de murs de soutènement
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- 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 - 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 (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).



## **6 - 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.

## **7 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **8 - 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.

## **9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

---

Il n'existe pas de plan de prévention de risque d'inondation approuvé sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

Cependant, un dossier communal synthétique des risques majeurs a été réalisé par la Préfecture de la Drôme en octobre 1999.

Par ailleurs, la commune est concernée par une servitude d'Utilité Publique liée aux zones submersibles du Rhône.

Enfin, le régime hydrologique des ruisseaux qui traversent le territoire communal a conduit à la définition de secteurs de risques par la M.I.S.E.\*. Ceux-ci sont reportés sur le plan de zonage.

Tous les secteurs inondables, qu'ils soient liés au Rhône ou aux ruisseaux, impliquent des restrictions d'urbanisme précisées aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée.

---

\* M.I.S.E. : Mission Inter-Services de l'Eau.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Symboles particuliers :

**\* : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis  
au titre VII du présent règlement.**

## **ZONE Ua**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

**Cette zone correspond à la partie ancienne du village.**

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

### **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. 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.
4. 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.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et 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).

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'artisanat, autres que celles prévues à l'article Ua 2,
  - industriel,
  - d'entrepôt commercial.
  
- 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) L'ouverture de carrières\*, l'extension des carrières\* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières\* existantes à l'échéance de leur autorisation.
  
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.

## **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'annexe \* à condition qu'elle soit accolée à la construction principale et limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre,
  - d'artisanat d'art.
  
- b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone.
  
- c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
  
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

f) 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.

g) Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

h) L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ACCES :**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- d) Le long des chemins départementaux 73 et 126, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ua 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.

### **ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera 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 :**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales :**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE:**

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

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

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

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés .

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

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Au-delà de la bande précitée toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

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

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis (attique). La hauteur à l'égout du toit des autres constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale est fixée à 2 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2,5 m.

#### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

#### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT**

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.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- 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'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
  - maternelle et école : 2 places par classe.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.



**ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **ZONE Ub**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone centrale de moyenne densité.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond à l'extension en continuité de la partie centrale du centre bourg.**

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

### **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. 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.
4. 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 à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et 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).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt commercial
  - industriel.
- b) Les lotissements\* à usage d'activité économique.
- 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) L'ouverture de carrières\*, l'extension des carrières\* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières\* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.
- f) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

## ARTICLE Ub 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'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - de commerce, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction nouvelle destinée à l'habitat et que la SHON réservée à l'habitat soit au moins le double de celle réservée au commerce qui ne pourra toutefois dépasser 200 m<sup>2</sup>.
  - de bureaux et de service, sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction nouvelle destinée à l'habitat et que la SHON réservée à l'habitat soit au moins le double de celle réservée à l'activité de bureau et de service,
  - d'annexes\* à condition qu'elle soit accolée à la construction principale et limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.
- b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction visée au a) et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

f) 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.

g) L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ACCES :**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- d) Le long des chemins départementaux 73 et 126, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des ensembles d'habitation et des Z.A.C.\* ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

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

### **EAU :**

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

### **ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera 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) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.  
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 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.

c) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales :**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

### **ELECTRICITE ET TELEPHONE :**

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

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

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

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

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement toute construction doit être édifée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifée que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Au-delà de la bande précitée toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

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

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis. La hauteur, à l'égout du toit, des autres constructions est limitée à 11 m.

Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale est fixée à 2 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2,5 m.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, 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.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Constructions à usage de commerce dont la surface hors-œuvre nette dépasse 100 m<sup>2</sup> :
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Constructions à usage de bureaux dont la surface hors-œuvre nette dépasse 250 m<sup>2</sup> :
  - 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage d'hôtellerie :
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette destinée à la restauration
  - 1 place par chambre
- Constructions à usage artisanal :
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

## **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) sur au moins 700 m<sup>2</sup>.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- d) Dans les opérations d'aménagement et de construction comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## **ZONE U<sub>c</sub>**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone de constructions à vocation d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services, de commerces et d'activités artisanales.**

**Cette zone comprend un secteur U<sub>cf</sub> couvrant le domaine public concédé à la C.N.R..**

**Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation soumis à des dispositions particulières, et lié pour partie au Rhône et pour partie aux ruisseaux (Merdary, Valladas, Meyseras et Riaille).**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U<sub>c</sub>, sauf stipulations contraires.

### **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. 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.
4. 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.
5. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et 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).



## **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- c) Les lotissements\* à usage d'activités industrielles,
- 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) L'ouverture de carrières\*, l'extension des carrières\* existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières\* existantes à l'échéance de leur autorisation.
- f) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.
- g) **Dans les secteurs soumis à risque d'inondation**, les exhaussements et affouillements de sols mis à part ceux nécessaires à la lutte contre les crues.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- a) Les constructions à usage d'annexes\* à condition qu'elles soient situées à une distance maximale de 10 m de l'habitation existante et limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre,
- b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction visée au a) et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- e) L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage
- f) 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.

- g) L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.

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

- **Pour les secteurs inondables correspondant à la zone C d'inondabilité du Rhône**, classées d'Utilité Publique, toutes les interventions prévues sur ce secteur doivent tenir compte des directives du Services de la Navigation gestionnaire de cette servitude ; d'autre part, toute construction doit avoir son premier plancher habitable situé à la côte minimum de 64,86 mètres (NGF - IGN 69 – altitude normale).
- **Dans les secteurs d'inondabilité** des ruisseaux de Merdary, Valladas, Meyseras et Riaille, où l'inondation a été constatée (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme) :
  - les caves et sous-sols sont interdits,
  - le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus de la cote de référence (consultation de la M.I.S.E. au cas par cas en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).
- **Pour les constructions ou opérations limitrophes de la voie ferrée**, une clôture devra être mise en place sur la limite du domaine public ferroviaire.

Afin d'apprécier les deux premières conditions, toute demande d'occupation du sol devra être accompagnée d'un document topographique réalisé par un géomètre-expert et coté par référence au nivellement NGF adapté au projet concerné, permettant d'apprécier le niveau d'aléa pour la zone considérée.

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

#### **ACCES :**

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- b) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- d) Le long des chemins départementaux 73 et 126, les accès carrössables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\* ou des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions. Enfin, une liaison commode avec les terrains ou opérations riveraines doit être assurée.

**ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****EAU :**

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

**ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera 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) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans l'attente de la mise en place d'un ouvrage communal d'épuration, les effluents issus des opérations d'ensemble doivent être épurés par un ouvrage collectif privé raccordé au réseau existant.

- b) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

**Eaux pluviales :**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

La résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par puits d'infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public **de type séparatif**.

#### **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE:**

##### **- Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

##### **- Téléphone :**

Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

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

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies publiques.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

D'autre part, les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

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

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'artisanat ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain support de la construction.

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain support de la construction.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation du Rhône, l'emprise des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux et 9 mètres à l'égout du toit sauf contrainte technique dûment justifiée.

Pour les constructions à vocation d'habitat individuel, la hauteur moyenne est limitée à 2 niveaux et 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 2 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2,5 m.

### **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

### **ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, 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.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - . une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre avec un minimum de une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
  - . la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- 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'hébergement hôtelier :
  - . 1 place de stationnement par chambre,
  - . 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  
- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :
  - . 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre pour les entrepôts.
  
- Etablissements scolaires :
  - . maternelle et école : 2 places par classe
  - . collège : 2 places par classe

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

### **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- c) Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

### **ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,40.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions à usage industriel et artisanal.