

## Commune d'Aubenas

Département de l'Ardèche



### 4

## Règlement

Approbation du P.L.U. : DCM du 24/06/2005  
Approbation de la 1<sup>ère</sup> Modification du P.L.U. : DCM du 26/09/2007  
Arrêt du projet de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U. : DCM du 22/12/2010  
Approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U. : DCM du 22/12/2011  
Approbation de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée : DCM du 30/10/2014  
Approbation de la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée : DCC du 11/04/2018  
Approbation de la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée : **DCC du**



**TABLE DES MATIERES**

<b>DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>23</b>
ZONE UA .....	24
ZONE UB .....	33
ZONE UC .....	43
ZONE UD .....	55
ZONE UE .....	63
ZONE UL .....	71
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>77</b>
ZONE AU .....	78
ZONE AUC .....	80
ZONE AUE .....	91
ZONE AUL .....	99
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>105</b>
ZONE A .....	106
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>115</b>
ZONE N .....	116



# **DISPOSITIONS GENERALES ET** **RAPPELS DIVERS**

## **ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :**

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Aubenas, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## **ARTICLE 2. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES**

Les documents graphiques du P.L.U. font apparaître quatre grands types de zones :

- **Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 1 du présent règlement :**
  - La zone **UA**,
    - le secteur **UA1**
    - le secteur **UAc**
    - le secteur **UAh**
  - la zone **UB**
    - le secteur **UBa**
    - le secteur **UB1**
    - le secteur **UBgv**
  - la zone **UC**
    - le secteur **UC1**
    - le secteur **UCa**
    - le secteur **UCa1**
    - le secteur **UCc**
    - le secteur **UCgv**
  - la zone **UD**
    - le secteur **UDa**,
  - La zone **UE**
    - le secteur **UE1**,
  - La zone **UL**
  
- **Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement :**
  - La zone **AU**, zone à urbaniser, fermée. Son ouverture est subordonnée à la réalisation des équipements publics et à la modification du PLU. On distingue les secteurs :
  - la zone **AUC**
    - le secteur **AUCa** ,
    - le secteur **AUCe**,
  - la zone **AUE**,
    - le secteur **AUEc** ,
    - le secteur **AUCs**,
  - la zone **AUL**
  
- **Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement :**
  - La zone **A**, équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Elle comprend :
    - le secteur **Aa**,
  
- **Les zones naturelles et forestières, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :**
  - La zone **N**, naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle comprend :
    - le secteur **Na**,
    - le secteur **Nc**,
    - le secteur **Ne**,
    - le secteur **NL**,

Les zones UA, UB, UC, UE, A et N du P.L.U. sont partiellement concernées par le risque inondation : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubenas approuvé par arrêté préfectoral du 10 mars 2020 et annexé au P.L.U.

Certaines de ces zones sont également partiellement concernées par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent également des prescriptions réglementaires spécifiques.

De la même manière, certaines de ces zones sont ailleurs partiellement concernées par les périmètres de protection rapprochée des captages :

- de la source Cheyron (arrêté préfectoral du 29 juin 2007)
- de la source Sainte Monique (arrêté préfectoral du 5 novembre 1998)

Ils sont reportés sur les plans de zonage. A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées, annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Par ailleurs :

- **Les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

- **Des bâtiments agricoles existants** ont été repérés par une étoile sur les plans de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, afin de pouvoir bénéficier de changements de destination dans certaines conditions.

- **Des Orientations d'Aménagement (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les secteurs de « Graza Est », « La Glacière », « Montargues », « Nuelles bas », « Coton Nord – Avenue de Roqua », « Moulon », « La Plaine – St Martin Nord – Chemin de Ste Croix », « Abords de la déviation de la RD104 / RD304 – Etude entrée de ville L.111-1-4 ».

### **ARTICLE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Outre les dispositions des articles 11 du présent règlement de PLU, il est rappelé que « *le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, il est rappelé que les permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, qui pourra appliquer des règles plus restrictives que celles édictées dans le corps du présent règlement de PLU.

#### **ARTICLE 4. DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ARTICLES 7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » ET 8 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE » EN ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles prescrites devront être appliquées lot par lot.

#### **ARTICLE 5 – HAUTEURS**

Le terrain naturel est entendu comme le terrain existant au moment du dépôt de permis de construire, hors déblais/remblais qui auraient pu être réalisés et régulièrement autorisés dans les cinq dernières années.

Dans le cas d'une différence de niveaux sur le terrain, ou s'il y a eu modification des niveaux par l'homme, on se référera aux côtes NGF des voies publiques, et entre les deux points on appliquera la moyenne altimétrique.

#### **ARTICLE 6 – OUVRAGES EN SAILLIE SUR DOMAINE PUBLIC**

Le détail est présenté dans les annexes du règlement et concerne uniquement les zones UA et UB.

#### **ARTICLE 7 - RAPPELS ET DEFINITIONS**

##### **- RAPPELS DIVERS :**

L'édification et la démolition des **clôtures** sont soumises à déclaration, dans les cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

#### **- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :**

**Déclaration préalable** : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

**Permis de construire** : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

**Permis d'aménager** : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

**Permis de démolir** : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

**Sans formalités** : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8.

#### **- DEFINITIONS DIVERSES :**

##### **Accès direct :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

##### **Activités**

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

##### **Activités artisanales**

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

##### **Activités industrielles**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

##### **Adaptations mineures**

L'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

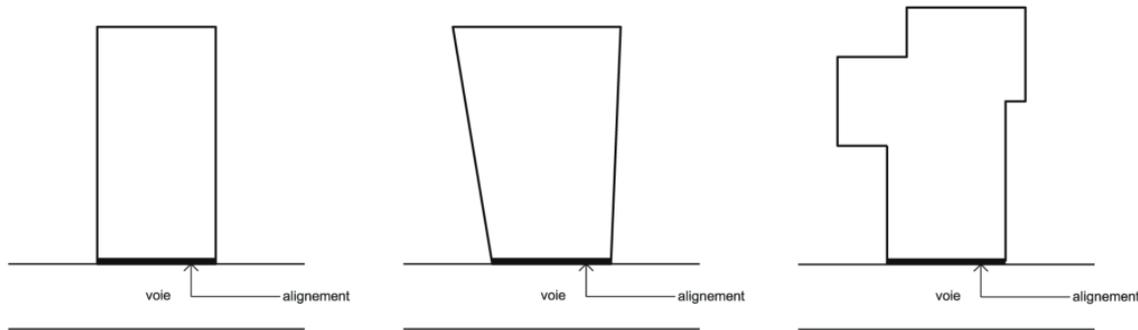
##### **Aire de stationnement**

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

### **Alignement :**

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.



### **Annexe**

Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

### **Arbres de hautes tiges**

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

### **Baie**

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

### **Bâtiment**

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

### **Camping, Caravane**

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l'urbanisme).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

### **Carrière**

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, conformément au Code de l'Environnement applicable à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

**Chaussée :**

Partie roulée de la plateforme

**Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

**Contigu**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

**Construction**

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

**Destinations : La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).**

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

- **Commerces :**

- **commerce alimentaire :**
  - cafés et restaurants ;
  - alimentation générale ;
  - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
  - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
  - caviste ;
  - produits diététiques ;
  - primeurs ;
- **commerce non alimentaire :**
- **équipement de la personne :**
  - chaussures ;
  - lingerie ;
  - sports ;
  - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- **équipement de la maison :**
  - brocante ;
  - gros et petit électroménager ;
  - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
  - quincaillerie ;
  - tissus ;
  - vaisselle et liste de mariage ;
- **automobiles – motos – cycles :**
  - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
  - station essence ;

- loisirs :
  - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
  - musique ;
  - jouets, jeux ;
  - librairie, bouquiniste, papeterie ;

- divers :
  - pharmacie hors CDEC ;
  - tabac ;
  - presse ;
  - cadeaux divers ;
  - fleuriste, graines, plantes ;
  - horlogerie, bijouterie ;
  - mercerie ;
  - maroquinerie ;
  - parfumerie ;
  - galerie d'art ;
  - animalerie

- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- **Exploitation forestière ;**

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;

- **Hébergement hôtelier** (les chambres d'hôtes ne sont pas considérées comme entrant dans cette catégorie) ;

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

**Construction et établissement à caractère stratégique**

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

**Déblai :**

Consiste à abaisser le niveau du terrain par enlèvement des terres

**Construction et établissement à caractère vulnérable**

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

**Emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R\*433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

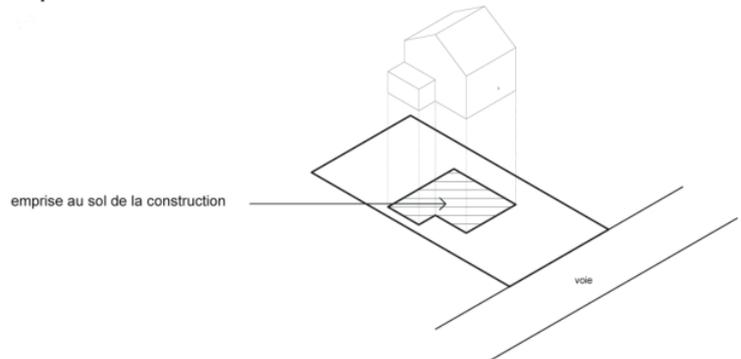
Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

### **Emprise au sol (des constructions)**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise au sol des constructions



### **Equipement d'intérêt collectif :**

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit exclusivement :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- les crèches et haltes garderies.
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjours, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale.
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les lieux de culte.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage.

### **Emprise d'une voie**

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

### **Espaces Boisés Classés – bois et forêt** (notamment article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme)

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**  
Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

**Étage :**

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

**Existant (bâtiment ou construction)**

Existant au cadastre et régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU.

**Front bâti :**

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des immeubles neufs.

**Habitat financé par l'Etat / logement locatif social :**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

**Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les locaux professionnels des artistes.

**Habitation collective :**

Est une habitation pour laquelle un même accès dessert plusieurs logements.

**Habitation individuelle :**

Toute habitation autre que collective.

**Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Limites séparatives du terrain**

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

**Lotissement**

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

**Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

**Mur bahut**

Muret bas.

**Niveau**

Voir « Etage »

**Ouvrages techniques ou superstructure**

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

**Opération (d'aménagement) d'ensemble**

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

**Ouvrage d'art :**

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

**Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

**PHE**

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

**Plans de zonage ou documents graphiques**

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R151-17 et suivants du code de l'urbanisme.

**Plate-forme**

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

**"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

**Remblais :**

Consiste à rapporter des terres afin de relever le niveau du terrain d'origine.

**Restauration ou Rénovation**

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

**Retrait - prospect**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Le long des voies publiques, ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

**Réhabilitation**

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

**Secteur, sous-secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

**Services**

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

**Sol naturel/sol avant travaux :**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux. Ainsi la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**Surface de vente :**

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

### **Surface de Plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Terrain naturel**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

### **Toiture-terrasse**

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

### **Terrassements :**

On appelle terrassement, les différents mouvements de terre qui ont pour objet de creuser des fouilles ou de modifier la configuration du sol en vue de :

- La construction de bâtiments
- L'aménagement de leurs abords immédiats
- L'établissement des branchements d'égout et des branchements de canalisations diverses desservant ces bâtiments.

Cette modification des niveaux du sol est réalisée par l'exécution de déblais et de remblais.

### **Unité foncière**

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

### **Voie**

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

### **Voie privée**

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

### **Voie (voirie) publique**

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

## **ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 9 - DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES**

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

## **ARTICLE 10 - CONDITION D'IMPLANTATION DES LOCAUX DE COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

- a) Chaque construction doit être en mesure de stocker sur son emprise foncière les bacs de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif. Le nombre et le dimensionnement des bacs doivent être adaptés à la capacité de production des déchets en rapport avec la nature des constructions édifiées (habitations individuelles ou collectives, bâtiments agricoles ou d'activités, commerces...).
- b) Les occupants de ces constructions, qu'elle qu'en soit la nature, doivent se conformer au règlement intercommunal de la collecte des déchets approuvé le 3 Mai 2005 par la communauté de commune du Pays d'Aubenas-Vals.
- c) Les locaux techniques pour les ordures ménagères, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrées au site.
- d) Les bacs doivent être présentés en bordure de voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, à un emplacement permettant aux véhicules de collecte d'accéder aux bacs et de manœuvrer librement  
En conséquence, la voirie privée ouverte à la circulation publique doit être suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation et si nécessaire le retournement de poids-lourds (marche arrière interdite).

- e) Dans le cas d'un immeuble d'habitation collective ou d'un lotissement, un espace de stockage temporaire des bacs de collecte doit être prévu directement accessible depuis la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique (pente de moins de 5% exigée) afin d'y entreposer les bacs les jours de collecte.
- Cet espace doit être aménagé pour contenir les bacs et prévenir leur roulement sur la voie publique. Le sol de cet espace doit permettre le roulement aisé des bacs (exemple : gravier à proscrire) et être tenu propre. Le reste du temps, les bacs seront stockés dans un local privé sur l'emprise foncière des constructions.

## **ARTICLE 11 - RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT**

D'après l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, « *le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* ».

Le contenu du règlement a été modernisé au 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'article R.123-9 du code de l'urbanisme a été abrogé.

Cependant conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « Les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L.153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ». Ce n'est pas le cas du PLU d'Aubenas.

**Ainsi, le règlement est rédigé conformément à l'article R\*123-9, abrogé au 1er janvier 2016 :**

« *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;*
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- 9° L'emprise au sol des constructions ;*
- 10° La hauteur maximale des constructions ;*
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 ;*
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

**APRES LE PRESENT PREAMBUE RELATIF AUX DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS, LE REGLEMENT DU PLU D'AUBENAS S'ARTICULE AINSI :**

- - **LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (TITRE 1)**
- - **LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (TITRE 2)**
- - **LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (TITRE 3)**
- - **LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (TITRE 4)**

# **REGLEMENT DES ZONES**



# **TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond à la zone urbaine dense du centre ville d'Aubenas, à vocation d'habitat, de services et de commerces. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur UA1** : en limite de la commune de St-Etienne-de-Fontbellon, où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées,
- **Le secteur UAc** : correspondant au périmètre de redynamisation des commerces,
- **Le secteur UAh** : correspondant au hameau de Ville à l'Ouest de la commune et dont l'urbanisation est bloquée dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement semi-collectif. Les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

La zone UA soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.

En raison de la présence de monuments historiques classés (cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

- Les campings, caravanings, le stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal ou les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UA 2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UA 2 suivant ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- **Dans le secteur UAc** : le changement de destination d'un local commercial, artisanal, d'hébergement hôtelier, services ou de bureaux, en rez-de-chaussée d'une construction, vers une destination autre.
- **Dans le secteur UAh** : toutes constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UA 2 suivant.
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**

**ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel sont admis à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Dans le secteur UA<sub>c</sub>** : les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée soit affecté, (avec ou un plusieurs locaux d'une surface de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum), à des activités commerciales, artisanales, de services, de bureaux, d'hébergement hôtelier ou a un équipement public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 8 m à compter de la façade des constructions le long des voies.
- **Dans le secteur UA<sub>h</sub>** : pour les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, seuls sont admis :
  - l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans changement de destination et sans création de logement supplémentaire, des bâtiments de surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher existants à la date d'approbation de la révision du P.L.U.  
L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher en une ou plusieurs fois et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
  - les annexes (abris de jardins, locaux techniques, garages inférieurs à 20 m<sup>2</sup>...), à condition d'être situées à moins de 15 m de l'habitation existante ;
  - les piscines, à condition que leur bord franc soit situé à moins de 15 m de l'habitation principale existante.
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### Eau potable :

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

### **Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone (**excepté le secteur UA<sub>h</sub>**) toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- **Dans le secteur UA<sub>h</sub>** : les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur à savoir un dispositif qui sera validé préalablement par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite.

### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales existant ou en projet.

### **Dans le secteur UA1 :**

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée.

Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

### **Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

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

**Dans le secteur UAh** : la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et des espaces publics ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.

Toutefois, une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de long ou intéressant un côté complet d'îlot, peut être édifiée en retrait de l'alignement.

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

Toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement.

Au delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, avec un minimum de 3 m.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

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

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures, ne peut excéder 16 m.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UAh** : La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans dépasser 6,5 m. Les extensions peuvent être réalisées à hauteur du bâtiment existant et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une bonne harmonie avec les volumes et la forme du bâtiment existant.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Ouvrages en saillie**

Voir annexe.

### **Murs et parements**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les immeubles en pierre de tailles, à l'exclusion de tout autre maçonnerie, seront traités à joint plat. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

Il sera privilégié le recours à des enduits de finition « grattée » ou « lissée ». Les enduits dits « écrasés » seront proscrits.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. On pourra se référer au cahier des charges de recommandation de la mairie. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

### **Ouvertures**

Les ouvertures des étages, ainsi que la perception des étages, respecteront les proportions et implantations traditionnelles du bâti existant. Les ouvertures anciennes seront obligatoirement conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.

Dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment. Les largeurs de vitrine et leur traitement respecteront l'ordonnancement de la façade, à savoir la trame verticale exprimée par les travées.

### **Toitures et couvertures**

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal creuses de grand module (éventuellement mécanique), dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles. Dans les cas où la toiture s'y prête, des tuiles plates vernissées sont autorisées (cas des tourelles existantes). Les génoises ou passes de toit à l'égout de toiture seront conservées.

Les génoises ne doivent pas être peintes, mais elles pourront recevoir un badigeon.

La pente des toitures sera inférieure à 35 %. Les toitures devront être réalisées soit à deux pentes, soit à une pente. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Les toitures de surface importante devront être morcelées en pans de la taille moyenne des toitures environnantes et en évitant l'effet de répétition, afin de conserver la notion d'échelle du parcellaire.

Les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois être autorisée sous réserves.

**Dans toute la zone :** dans le cadre de projets novateurs, prenant en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

## **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries seront adaptés à l'architecture de l'immeuble. Les matériaux de type PVC de teinte blanche, ainsi que les volets roulants sont interdits, sauf dans l'architecture contemporaine. On pourra se référer au cahier de recommandations de couleurs de la mairie.

Les menuiseries anciennes (XVIIe et XVIIIe siècles) seront restaurées et maintenues en place. En cas d'impossibilité, les remplacer par des copies identiques et conserver une trace iconographique des originaux.

## **Clôtures**

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel de la ville ancienne. Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins (aspect murs de pierres locales sèches ou jointées à fleur, ou enduit d'aspect taloché, dans la coloration des pierres locales).

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **Modalités d'application des normes**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve :

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

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

HABITAT	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement. Par ailleurs, 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	1 place par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte
BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 80% de la surface de plancher
ARTISANAT ENTREPOT	Pour l'artisanat : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les entrepôts : 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher
COMMERCES	Pas de place pour les locaux présentant une surface de plancher inférieure à 200 m <sup>2</sup> . Sinon une place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher au-delà de 200 m <sup>2</sup> .
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.  Toutefois, il sera réalisé un minimum :  <b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</b> du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée  <b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique  <b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  <b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
AUTRES	La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

**Cas particuliers :**

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

**Règles applicables aux constructions existantes :**

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (surface de plancher).

Les opérations de réhabilitation et d'amélioration des constructions existantes (dont l'aménagement des combles) avec ou sans changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine relativement dense, correspondant aux extensions en continuité du centre ancien, qui se sont déployées sur la colline d'Aubenas et en continuité de Pont d'Aubenas.

Cet espace regroupe principalement des constructions individuelles ou collectives à usage d'habitat, édifiées en ordre continu ou discontinu. Il accueille également des services et équipements de proximité.

Elle comprend différents secteurs :

- Le **secteur UB1**, qui correspond aux zones de coteaux où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées.
- Le **secteur UBa**, qui correspond au secteur moins dense et fortement exposé aux vues, situé à flanc de coteau au niveau du Quartier Baza / Chaussades.
- Le **secteur UBgv**, qui correspond à une aire permettant l'accueil de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, située sur l'ancienne plate-forme de la gare ferroviaire.
- Le **secteur UBs**, qui correspond à un projet de résidence de services pour personnes âgées, situé au niveau du Quartier des Chaussades.

La zone UB soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les campings, caravans, le stationnement de caravanes,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l'article UB 2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article UB2 suivant.
- **Dans le secteur UBgv**, sont interdites, toutes constructions non liées à l'accueil des gens du voyage ».
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**

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

### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel sont autorisés à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- **Uniquement dans le secteur UBgv** sont autorisés sous conditions, les résidences de mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les constructions et équipements nécessaires au bon fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité précisées aux articles UBgv4, UBgv6, UBgv11 et UBgv12.
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à l'approbation du PLU, des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

**Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

**Eau potable :**

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

**Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

**Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de
  - 45 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum **en UB, UBa et UBgv,**
  - 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum **en UB1.**

Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

**Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées :

- en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation
- à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions voisines

Des implantations autres peuvent être admises :

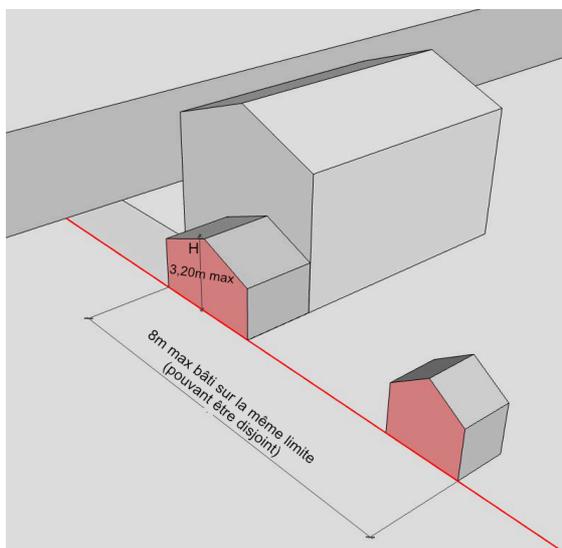
- Aux chemins piétonniers pour lequel l'implantation en limite sera autorisé,
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- A la réalisation d'annexes à l'habitat et autres garages,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics,
- Pour l'ensemble des installations et constructions autorisées du secteur UBgv

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

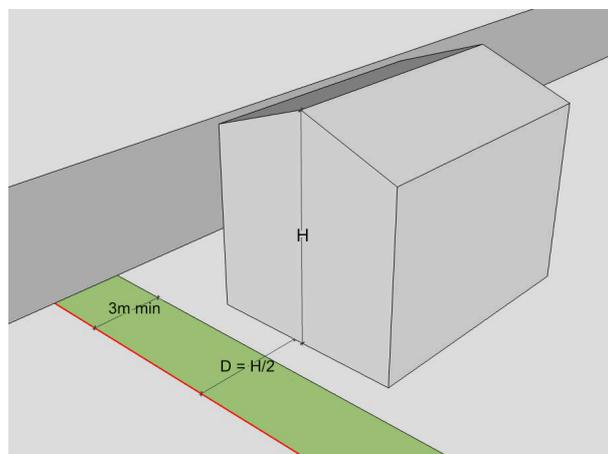
- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.
- 2) La construction en limite séparative peut être autorisée :
  - a) dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
  - b) si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
  - c) pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignons pouvant être autorisés en limite séparative) et dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m.
  - d) pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les schémas qui suivent illustrent de manière indicative l'application des principales dispositions énoncées ci-avant :

En cas d'implantation sur la limite :



En cas d'implantation en retrait :



Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c).

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), ne peut excéder 16 m.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UBa :** la hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures) est limitée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) sans dépasser 9 m.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

### **Ouvrages en saillie**

Voir annexe.

### **Murs et parements**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdit.

Les immeubles en pierre de taille, à l'exclusion de toute autre maçonnerie, seront traités à joint plat. Tout autre immeuble sera enduit et si possible avec badigeon à la chaux grasse avec décors (encadrement de baie, de façades, etc...).

Il sera privilégié le recours à des enduits de finition « grattée » ou « lissée ». Les enduits dits « écrasés » seront proscrits.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. On pourra se référer au cahier des charges de recommandations de la mairie. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé, plastifié ou brillant sont interdites.

### **Ouvertures**

Les ouvertures des étages, ainsi que la perception des étages, respecteront les proportions et implantations traditionnelles du bâti existant.

Dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et que de larges ouvertures s'imposent, la structure porteuse du bâtiment devra être traitée en préservant l'unité architecturale du bâtiment. Les largeurs de vitrine et leur traitement respecteront l'ordonnancement de la façade, à savoir la trame verticale exprimée par les travées.

### **Toitures et couvertures**

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

D'autres types de matériaux pourront être autorisés pour les structures légères ne pouvant supporter le poids des tuiles – cette exception devra être justifiée – ou pour les vérandas, les abris de jardins achetés dans le commerce. Dans tous les cas, la teinte des matériaux en toiture sera celle des toitures traditionnelles soit dans les tons bruns – ocre – rouge,...

Dans les cas où la toiture s'y prête, des tuiles plates vernissées sont autorisées (cas des tourelles existantes). Les génoises ou passes de toit à l'égout de toiture seront conservées.

**Dans les périmètres de protection des monuments historiques**, les terrasses ne peuvent être réalisées par une simple percée de toiture. La réalisation d'ouverture en toiture peut toutefois y être autorisée sous réserves.

**En dehors des secteurs de protection des monuments historiques**, la réalisation d'ouverture en toiture est autorisée sous réserve que la pente des toitures reste uniforme, que les génoises soient conservées, si elles existent, et qu'il n'y ait pas de modification de façades dues à ces ouvertures. Les toits terrasses peuvent être autorisés pour les constructions nouvelles, à condition qu'un habillage décoratif soit mis en place pour les éléments et équipements techniques.

**Dans le secteur UBa** : les toits terrasses devront en outre être végétalisés. Par ailleurs, les lignes de faitage seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

**Dans le secteur UBgv**, les toits terrasses sont autorisés.

**Dans toute la zone :** dans le cadre de projets novateurs, prenant en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

### **Menuiseries**

Le dessin et la matière des menuiseries seront adaptés à l'architecture de l'immeuble.

**Dans les périmètres de protection des monuments historiques :** les matériaux de type PVC de teinte blanche, ainsi que les volets roulants sont interdits, sauf dans l'architecture contemporaine. On pourra se référer au cahier de recommandations de couleurs de la mairie. Les menuiseries anciennes (XVIIe et XVIIIe siècles) seront restaurées et maintenues en place, dans la mesure du possible.

### **Clôtures**

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel de la ville ancienne. Les clôtures donnant sur les voies publiques seront constituées de murs pleins ou de haies vives formées de végétaux d'essence variée, avec ou sans mur bahut. Les murs et murets doivent avoir l'aspect de murs de pierres sèches ou jointées à fleur, ou être recouverts d'enduits d'aspect taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des pierres locales.

Les dispositifs à claire voie sont autorisés.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à deux mètres.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **Modalités d'application des normes**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve :

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

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

HABITAT	<p>Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement. Par ailleurs, 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. <b>Dans le secteur UBs</b> : 0,7 place par logement dans les résidences de services pour personnes âgées.</p>
AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	Le stationnement des véhicules des services gestionnaires de l'équipement soit 2 places de stationnement.
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	<p>1 place par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte</p>
BUREAUX	La surface de stationnement doit être au moins égale à 80% de la surface de plancher. Par ailleurs, 20% de places supplémentaires minimum devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les bureaux accueillant du public.
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la surface de plancher
COMMERCES	La surface de stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p><b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</b> du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p><b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique</p> <p><b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
AUTRES	La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

### Cas particuliers :

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « *lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

### Règles applicables aux constructions existantes

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (surface de plancher).

Les opérations de réhabilitation et d'amélioration des constructions existantes sans changement de vocation ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Pour les opérations de changement de destination des constructions qui ont une vocation nouvelle autre que l'habitat, le nombre de places de stationnement devra répondre aux nouveaux besoins de l'opération.

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

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de dix logements doit être aménagé en espaces communs plantés d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC est une zone urbaine peu dense, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu, correspondant principalement aux extensions résidentielles récentes. Ce secteur à dominante d'habitat accueille divers services, activités et équipements d'intérêt collectif.

Elle comprend différents secteurs :

- Le **secteur UC1** : correspondant aux zones de coteaux et de la plaine où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées,
- Le **secteur UCa** : correspondant à l'urbanisation résidentielle peu dense des coteaux boisés du nord-ouest de la commune,
- Le **secteur UCa1** : correspondant à l'urbanisation résidentielle peu dense des coteaux boisés du nord-ouest de la commune et où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées,
- Le **secteur UCc** : correspondant à l'urbanisation du secteur de la route de Vals,
- Le **secteur UCgv** : il est destiné à accueillir un ensemble d'habitations destinées aux familles semi sédentaires avec la possibilité d'autoriser le stationnement des caravanes et de construire des murs de clôture pleins.

La zone UC soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.

La zone UC est également partiellement concernée par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par les périmètres de protection rapprochée des captages :

- de la source Cheyron (arrêté préfectoral du 29 juin 2007)
- de la source Sainte Monique (arrêté préfectoral du 5 novembre 1998)

Ils sont reportés sur les plans de zonage. A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

## SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Le camping, caravaning ;
- Le stationnement de caravanes isolées ou non (excepté dans le secteur UCgv),
- Les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, ainsi que les entrepôts commerciaux, générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L’aménagement et l’extension des constructions existantes à usage d’activités artisanales ou industrielles qui ne répondraient pas aux conditions fixées à l’article UC 2 suivant ;
- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) soumises à autorisation, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l’article UC 2 suivant ;
- **La zone soumise aux risques d’inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d’Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** sont interdits, les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, dont le niveau fini des planchers habitables des locaux d’habitation ou d’activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations est calé au-dessous de la côte de référence jointe en annexe du P.L.U.
- **Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection rapprochée des captages des sources Cheyron et Sainte Monique :** toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions des arrêtés préfectoraux du 29 juin 2007 et du 5 novembre 1998 joints en annexe du P.L.U, et plus particulièrement :
  - **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron** (voir dispositions de l’arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
    - l’établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l’exploitation et à l’entretien de l’ouvrage de captage,
    - la création de nouvelles voies de circulation, autres que celles nécessaires à l’entretien des ouvrages de captage.
  - **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Sainte Monique** (voir dispositions de l’arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sont interdits :
    - l’implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu’il relève ou non de la législation des établissements classés,
    - l’ouverture et l’exploitation des carrières, gravières ou toutes autres excavations ou mines,
    - l’établissement de campings ou stationnement de caravanes occupées.

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

### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel sont autorisés, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- **Dans le secteur UCgv** sont autorisés :
  - les constructions à usage sanitaire et à destination d'habitation à condition d'être destinées aux familles semi-sédentaires
  - le stationnement des caravanes, le camping et le caravaning ainsi que les aires de passage
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** sont autorisés, les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, à condition que le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence jointe en annexe du P.L.U.
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron,** repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sous condition d'avis favorable de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) :
  - Pour les habitations et les infrastructures existantes : la rénovation, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, une seule extension de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) par habitation ou infrastructure ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et le changement de destination à condition que ces modifications restent compatibles avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### **Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

#### **Collecte et gestion des eaux pluviales**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).

- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de :
  - 45 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum en **UC, UCa, UCc et UCgv**
  - 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum en **UC1 et UCa1**.

Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

### **Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

**Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, et hormis dans le secteur UCc** : les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

**Dans le secteur UCc** : les bâtiments seront implantés à l'alignement de la route de Vals.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux cheminements piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- A la réalisation d'annexes à l'habitat et autres garages,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

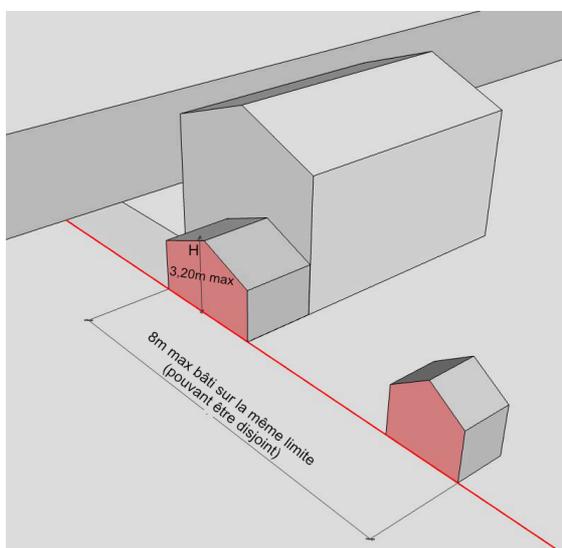
### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.

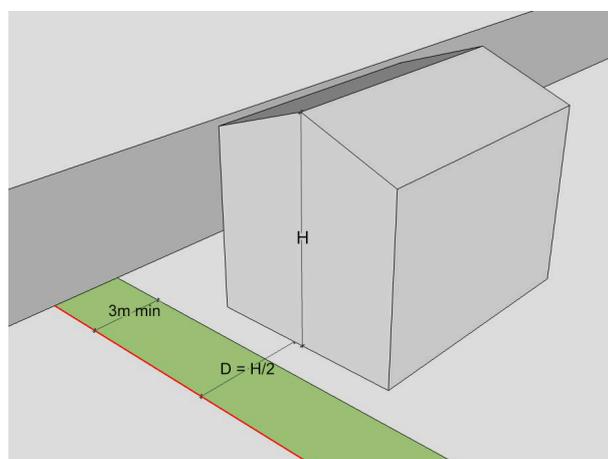
- 2) La construction en limite séparative peut être autorisée :
- dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
  - si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
  - pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignons pouvant être autorisés en limite séparative) et dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m.
  - pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les schémas qui suivent illustrent de manière indicative l'application des principales dispositions énoncées ci-dessus :

En cas d'implantation sur la limite :



En cas d'implantation en retrait :



Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c).

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle (hors équipements sportifs publics ou d'intérêt collectif), mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2), sans dépasser 9 m.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UCa :** la hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans dépasser 6,5 m.

S'agissant de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, l'extension à la même hauteur peut être admise. Dans ce cas, l'extension ne pourra excéder 40% de la surface de plancher, une seule fois.

**Dans le secteur UCc :** les bâtiments alignés sur la route de Vals pourront être portés à la même hauteur que les bâtiments voisins, dans un souci d'harmonisation d'ensemble.

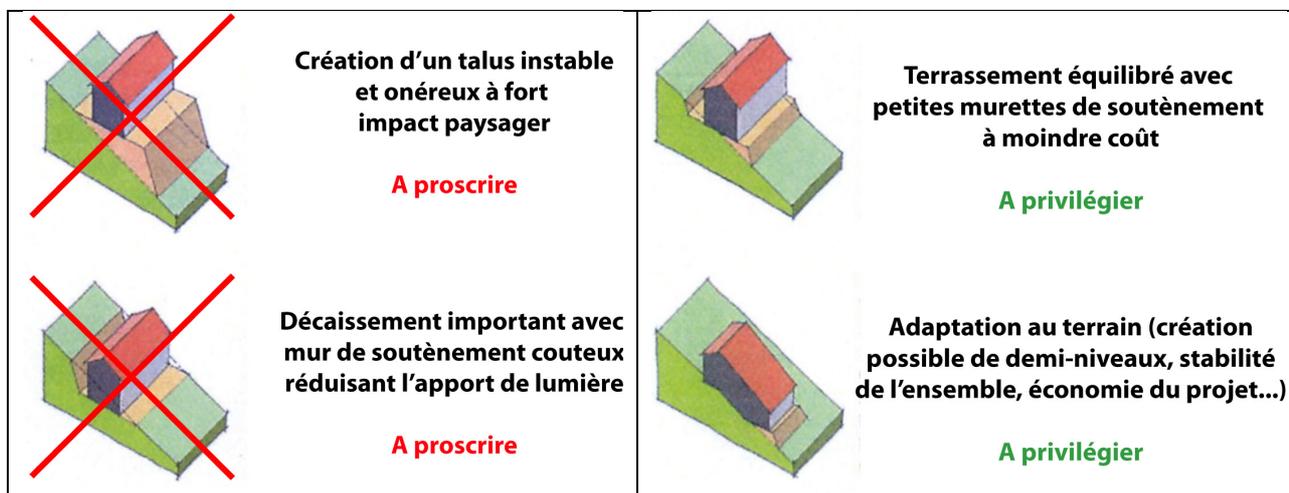
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

### ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

#### Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

### **Implantation des bâtiments :**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** les constructions devront être implantés dans le sens d'écoulement des crues afin de ne pas constituer un obstacle en travers des écoulements.

### **Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Il sera privilégié le recours à des enduits de finition « grattée » ou « lissée ». Les enduits dits « écrasés » seront proscrits.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. On pourra se référer au cahier des charges de recommandation de la mairie. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

### **Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

D'autres types de matériaux pourront être autorisés pour les structures légères ne pouvant supporter le poids des tuiles – cette exception devra être justifiée – ou pour les vérandas, les abris de jardins achetés dans le commerce. Dans tous les cas, la teinte des matériaux en toiture sera celle des toitures traditionnelles soit dans les tons bruns – ocre – rouge,...

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

**Dans le secteur UCa :** les lignes des faitages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique. Les toits terrasses devront être végétalisés. Les acrotères et les couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences locales variées pour une meilleure adaptation au climat mais aussi pour permettre une intégration paysagère de l'habitat contemporain et le maintien de la biodiversité.

Elles seront doublées ou non de grilles, grillages intégrés dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Les dispositifs à claire voie seront autorisés.

Les clôtures pleines seront autorisées pour les bâtiments autres que les habitations, lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, dans la limite de 1,5 m de hauteur. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 m.

**Uniquement pour les limites de propriétés riveraines directes du tracé de la déviation de la RD104 :** les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximum de 2m. Elles devront obligatoirement être enduites des 2 faces.

**Dans le secteur UCgv :** les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximum de 2m.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourday :** les clôtures devront assurer une transparence hydraulique. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 m.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT****Modalités d'application des normes :**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve :

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

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

HABITAT	<p><u>Logements collectifs :</u> Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement.</p> <p><u>Logements individuels :</u> Deux places par logement, dont une non close.</p> <p>Par ailleurs, 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</p>
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	<p>1 place par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p> <p>Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte</p>
BUREAUX	<p>La surface de stationnement doit être au moins égale à 80% de la surface de plancher. Par ailleurs, 20% de places supplémentaires minimum devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les bureaux accueillant du public.</p>
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	<p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
COMMERCES	<p>La surface de stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.</p>
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p><b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</b> du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p><b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique</p> <p><b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
AUTRES	<p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>

### **Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :**

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

### **Cas particuliers :**

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « *lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (surface de plancher).

Pour les opérations de changement de destination des constructions qui ont une vocation nouvelle autre que l'habitat, le nombre de places de stationnement devra répondre aux nouveaux besoins de l'opération.

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

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

**Dans le secteur UCa :** les plantations existantes de résineux seront limitées à 1 pour 400 m<sup>2</sup> et seront remplacées par des végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc... Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées. Les faïsses (murets des terrasses) devront être préservées et restaurées.

**Dans l'ensemble de la zone** : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de dix logements doit être aménagé en espaces communs plantés de végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD est une zone urbaine peu dense, partiellement équipée où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Elle comprend un **secteur UDa** qui correspond aux secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement.

Sont concernés les quartiers de la Temple, Champs de la Madeleine, Champ Long, Fontbonne Nord et la Retraite au Nord de la commune ainsi que l'urbanisation existante du Quartier de Ville en rive gauche de l'Ardèche à l'Est de la commune.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Le camping, caravanning, le stationnement de caravanes isolées ou non, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, ainsi que les entrepôts commerciaux, car ils génèrent des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976.

#### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Le changement d'affectation, les extensions et les constructions nouvelles de faible densité à vocation d'habitat ou d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition que le nouveau projet soit compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel sont autorisés à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### **Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone **hormis dans le secteur UDa**, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

**Dans le secteur UDa** : les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur à savoir un dispositif qui sera validé préalablement par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

#### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de 45 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum (le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation) et dont le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

#### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**En UD** : non règlementé

**Dans le secteur UDa** : la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis indications contraires portées sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- A la réalisation d'annexes à l'habitat et autres garages,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

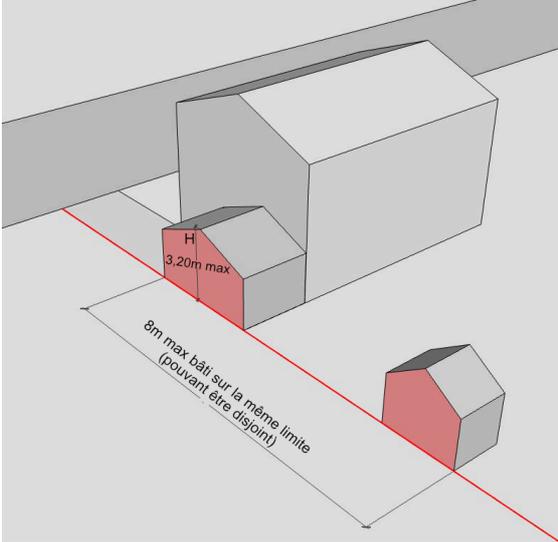
**Le long du ruisseau de Combe Chaude** : les constructions ou installations doivent être implantées en recul d'au moins 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau. Cette marge d'isolement ne devra en aucun cas être artificialisée.

### **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

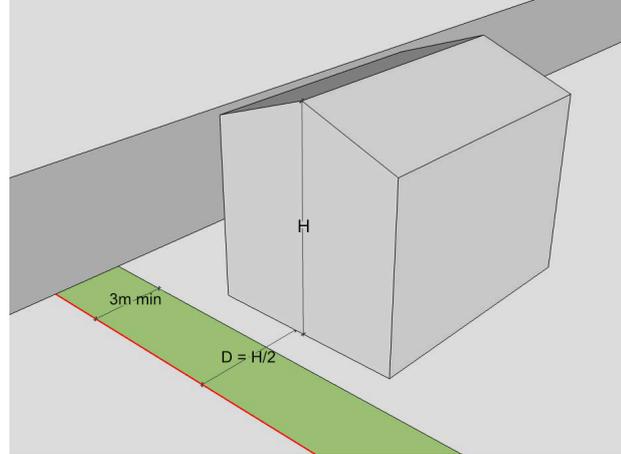
- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.
- 2) La construction en limite séparative peut être autorisée :
  - a) dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
  - b) si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
  - c) pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignons pouvant être autorisés en limite séparative) et dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m.
  - d) pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les schémas qui suivent illustrent de manière indicative l'application des principales dispositions énoncées ci-avant :

En cas d'implantation sur la limite :



En cas d'implantation en retrait :



Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c).

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

### ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans dépasser 6,5 m.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions peuvent être réalisées à hauteur du bâtiment existant sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une bonne harmonie avec les volumes et la forme du bâtiment existant.

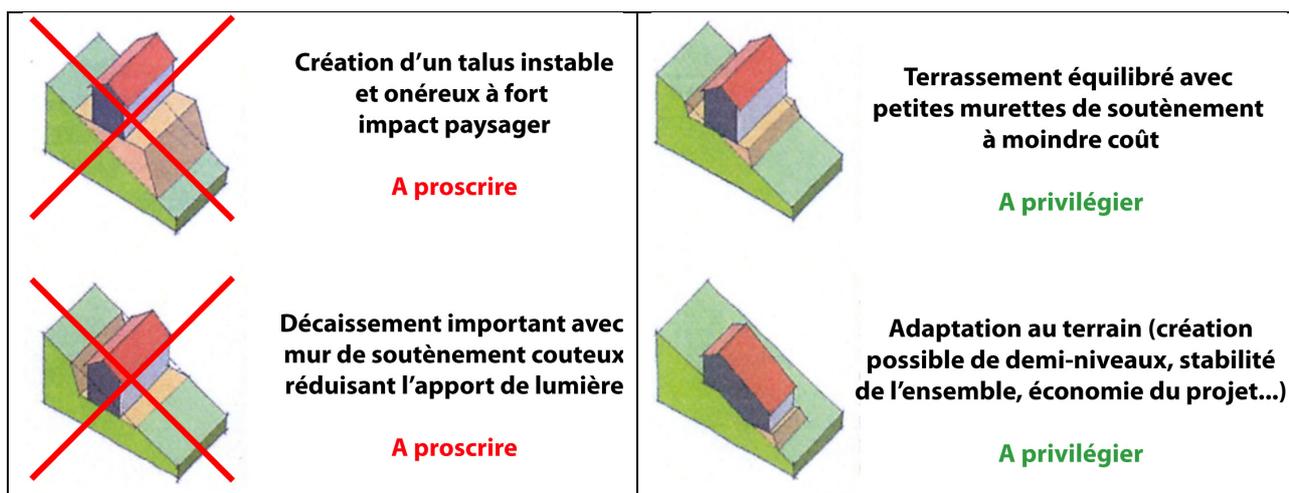
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

### ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

#### Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

### **Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Il sera privilégié le recours à des enduits de finition « grattée » ou « lissée ». Les enduits dits « écrasés » seront proscrits.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. On pourra se référer au cahier des charges de recommandation de la mairie. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

### **Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

D'autres types de matériaux pourront être autorisés pour les structures légères ne pouvant supporter le poids des tuiles – cette exception devra être justifiée – ou pour les vérandas, les abris de jardins achetés dans le commerce. Dans tous les cas, la teinte des matériaux en toiture sera celle des toitures traditionnelles soit dans les tons bruns – ocre – rouge,...

Les toits terrasses sont autorisés et devront être végétalisés. Les lignes des faîtages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences locales variées pour une meilleure adaptation au climat mais aussi pour permettre une intégration paysagère de l'habitat contemporain et le maintien de la biodiversité.

Elles seront doublées ou non de grilles, grillages intégrés dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Les dispositifs à claire voie seront autorisés. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 m.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

### **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

Les plantations existantes de résineux seront limitées à 1 pour 400 m<sup>2</sup> et seront remplacées par des végétaux d'essence locale, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc... Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE est une zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme dans les quartiers du Pigeonnier, de Moulon, du Ripotier, de Bellande, de la Croizette, de la Plaine ainsi que de Saint-Pierre et du Bourdary au Sud de la commune.

Elle comprend un **secteur UE1**, correspondant aux zones de la plaine (La Croizette, Bellande, Saint-Pierre) où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées.

La zone UE soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.

La zone UE est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron qui est reporté sur les plans de zonage. A ce périmètre correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 29 juin 2007 et annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UE-2 suivant ;
- Le camping, caravanning, le stationnement de caravanes isolées ou non, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron** (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
  - l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de captage,
  - la création de nouvelles voies de circulation, autres que celles nécessaires à l'entretien des ouvrages de captage.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone) sous réserve qu'ils soient inclus dans une enveloppe bâtie existante.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, seuls les aménagements et les extensions inférieures à 10 % de la surface de plancher sont admis, ainsi que les annexes (abris de jardins, piscines, locaux techniques, garages inférieurs à 20 m2).
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron**, repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sous condition d'avis favorable de l'ARS (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) :
  - Pour les habitations et les infrastructures existantes : la rénovation, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, une seule extension de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) par habitation ou infrastructure ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et le changement de destination à condition que ces modifications restent compatibles avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.
  - Le changement de destination de l'usine des Textiles St-Pierre permettant de diminuer les risques de pollution de l'eau existants,
  - Les équipements annexes nécessaires à ce changement de destination (rampe d'accès, box pour véhicules etc...).

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES**

#### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.

- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

### Voirie :

Toute voie privée ou publique, existante ou nouvellement créée doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité;
- Dans tous les cas la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres en tout point pour les voies à double sens et à 3,50 mètres pour les sens unique
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

### Eau potable :

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

### Assainissement des eaux usées :

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

### Collecte et gestion des eaux pluviales :

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de
  - 45 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum **en UE**,
  - 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum **en UE1**.

Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée.

Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.

- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis indications contraires portées sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Toutefois, **uniquement à l'intérieur de la zone UE et non en limite avec d'autres zones du P.L.U.** : des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**En limite avec les zones UB, UC, UD, et AUC** : les nouvelles constructions seront obligatoirement implantées selon un recul de 7 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 12 m, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques. Une attention particulière sera portée à l'implantation et au traitement des bâtiments situés aux abords des RN102, RD104 et de la déviation de la RD104/RD304.

Sont interdits l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, agglomérés, briques creuses ....).

Les formes et couleurs des bâtiments et des enseignes devront être en harmonie avec l'environnement de la zone.

### **Toitures :**

La pente des toitures en tôle ou similaire ne devra pas excéder 20%. Une homogénéité de teinte des toitures sera recherchée.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.

En bordure des voies publiques : une bande plantée de 50 cm minimum devra être réalisée entre la limite d'emprise publique et la clôture. Les clôtures seront en outre constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 2 m de haut maximum, doublées ou non d'une haie végétale ;
- le long de la RN102 : une haie végétale de 1,5 m de haut maximum assurera la fonction de clôture, doublée d'un grillage de teinte foncée (teintes de bruns à verts foncés). S'ils existent, les grillages devront être implantés du côté des parcelles privées ;
- sur les limites privées : par des haies végétales. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.

Des dispositions différentes pourront être imposées en zone inondable.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

### **Modalités d'application des normes**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

HABITAT	Deux places par logement
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	Une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte
BUREAUX	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	<u>Pour les établissements industriels ou artisanaux</u> : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  <u>Pour les entrepôts</u> : 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher
COMMERCES	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de vente
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.  Toutefois, il sera réalisé un minimum :  <b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique  <b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  <b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
AUTRES	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

### Cas particuliers :

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

### **Règles applicables aux constructions existantes**

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (surface de plancher).

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les plantations existantes et alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité dûment justifiée, elles seront reconstituées à l'aide d'essences locales adaptées (châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...).

Les marges d'isolement avec les zones UB, UC, UD, et AUC définies à l'article UE 7 devront être engazonnées ou plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

En bordure des voies de desserte principales, des alignements d'arbres de haute tige seront plantés.

Les bordures des terrains affectés à des dépôts doivent être plantés de haies vives d'essence variées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UL est une zone urbaine à vocation d'habitations légères de loisirs (HLL), correspondant à la zone de l'actuel camping municipal dans le quartier de Lazuel. Elle est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte-Monique (Lazuel).

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toute occupation et utilisation du sol autre que les habitations légères de loisirs (HLL) et autre que les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des HLL.
- Tout forage destiné à capter l'eau souterraine, ainsi que toute utilisation des sols susceptible d'affecter la qualité de la ressource en eau du captage de Sainte-Monique (Lazuel).

#### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIES**

##### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

**Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

**Eau potable :**

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

**Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite.

**Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum (le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation) et dont le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

**Électricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), ne peut excéder 6,5 m.

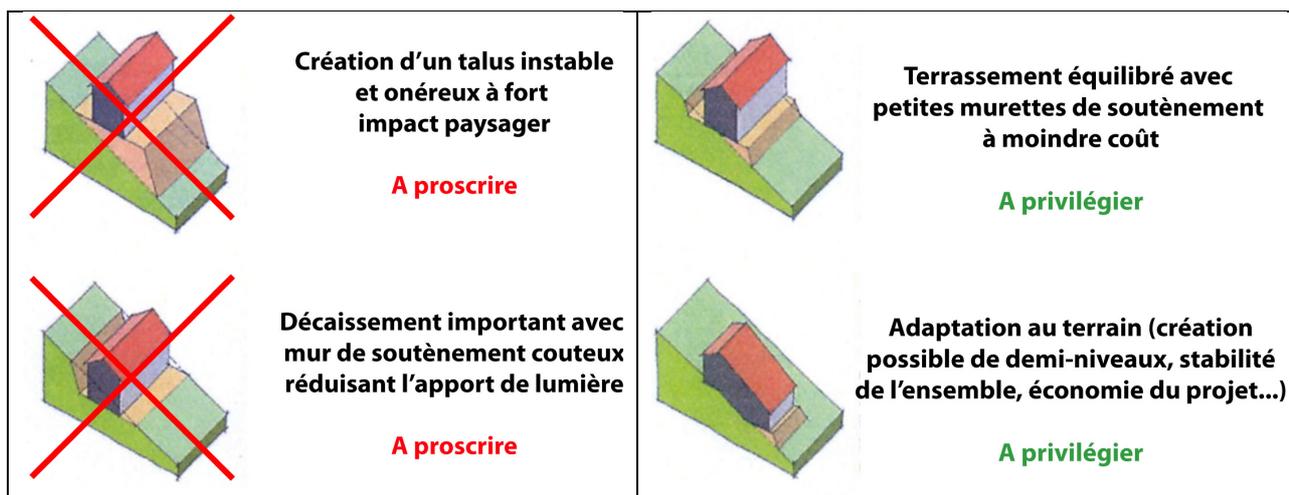
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

### Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

**Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

**Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toits terrasses sont autorisés et devront être végétalisés. Les lignes des faîtages des bâtiments seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

**Clôtures :**

Les clôtures bordant l'espace public doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essence variée, doublées ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie intégré dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. La hauteur hors tout des clôtures bordant l'espace public est limitée à 2 m.

**ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

**ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

Les plantations existantes de résineux (quand elles doivent être supprimées) seront remplacées par des végétaux d'essences locales, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc. Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Non règlementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone, non équipée, qui est destinée à l'urbanisation future à long terme après réalisation des équipements publics. Les nouvelles constructions ne sont pas admises en l'état, dans l'attente de la réalisation de l'ensemble des réseaux et notamment l'amélioration de la desserte viaire.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U.

La zone AU correspond au secteur des Grosses.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

**Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Non réglementé.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## ZONE AUC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUC est une zone à urbaniser à dominante d'habitat. Les réseaux existent à proximité immédiate des zones et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone AUC pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.

Elle comprend différents secteurs :

- Le **secteur AUCa** : correspondant aux zones à urbaniser sur les coteaux, de faible densité. Sont concernés les quartiers de Constantine, de la Côte de Fontbonne, de la Glacière, de Graza Est et Nord, des Gras et de la Roche Noire,
- Le **secteur AUCE** : correspondant aux zones à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le quartier des Gras, sur les coteaux ainsi que dans la plaine de l'Ardèche (Saint Martin Nord).

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable ou concomitante des équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone, à savoir :

- **pour la zone AUC des Pradasses et des Bastides** : la réalisation ou de l'élargissement de la voirie et de l'extension ou du renforcement du réseau électrique.
- **pour la zone AUC du Moulon Inférieur** : l'élargissement du chemin du Moulon
- **pour la zone AUC du Moulon Supérieur** : l'extension du réseau d'eaux usées et de l'extension ou du renforcement du réseau électrique..
- **pour le secteur AUCa de la Roche Noire et du chemin des mûriers** : l'extension du réseau d'eaux usées.
- **pour le secteur AUCa de Lazuel Est** : l'extension ou le renforcement du réseau électrique.
- **pour le secteur AUCa Côte de Fontbonne et Constantine** : l'élargissement de la voirie quand elle ne remplit pas les dispositions suffisantes ainsi que l'extension ou le renforcement du réseau électrique.

La zone AUC est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Sainte-Monique (arrêté préfectoral du 5 novembre 1998)

Il est reporté sur les plans de zonage. A ce périmètre correspond des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone AUC est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.) : les secteurs concernés sont repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal ainsi que les entrepôts, qui présentent des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et étant à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- Le camping, caravanning, le stationnement de caravanes isolées ou non, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- D'une manière générale, toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation en application de la loi du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont autorisées aux conditions de l'article AUC2 suivant ;
- **Dans le secteur AUCe** : les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AUC 2, qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Sainte Monique** (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sont interdits :
  - l'implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu'il relève ou non de la législation des établissements classés,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières ou toutes autres excavations ou mines,
  - l'établissement de campings ou stationnement de caravanes occupées.

### ARTICLE AUC 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans le secteur AUCe** :
  - Les constructions nouvelles compatibles avec le caractère de la zone sous réserve :
    - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
    - de la compatibilité avec les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de P.L.U.) dans les secteurs repérés par une trame (quadrillage) sur les documents graphiques du règlement.
  - l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans changement de destination, des bâtiments de surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher existants à la date d'approbation de la révision du P.L.U. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher en une ou plusieurs fois et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et en respectant le C.O.S. défini à l'article AUC 14.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que droguerie, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liés à des stations services ou garages, chaufferie...);
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite.

### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum (le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation) et dont le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

### **Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

### **ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

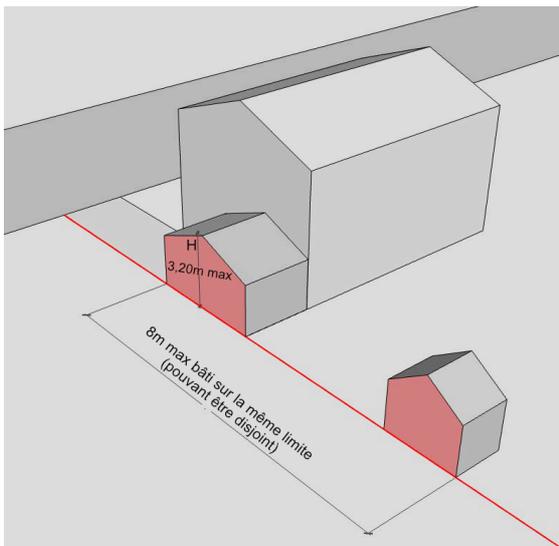
- Aux chemins piétonniers,
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- A la réalisation d'annexes à l'habitat et autres garages,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

### **ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

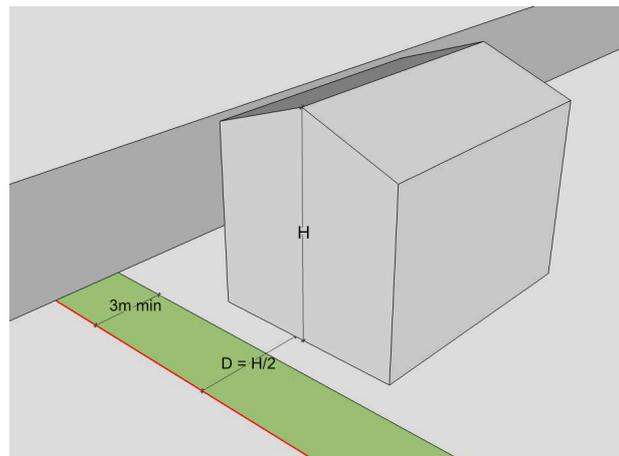
- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.
- 2) La construction en limite séparative peut être autorisée :
  - a) dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
  - b) si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
  - c) pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignons pouvant être autorisés en limite séparative) et dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m.
  - d) pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les schémas qui suivent illustrent de manière indicative l'application des principales dispositions énoncées ci-dessus :

*En cas d'implantation sur la limite :*



*En cas d'implantation en retrait :*



Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c).

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

### ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2), sans dépasser 9 m.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur AUCa :** la hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans dépasser 6,5 m.

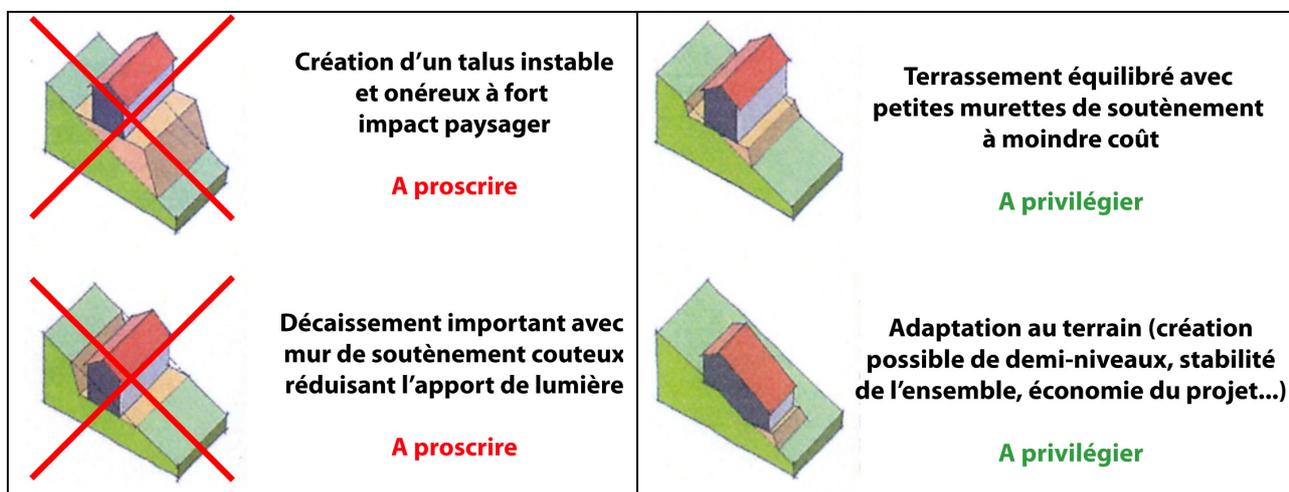
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

### ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

#### Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

### **Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Il sera privilégié le recours à des enduits de finition « grattée » ou « lissée ». Les enduits dits « écrasés » seront proscrits.

Les enduits des façades doivent être d'une teinte semblable à celle des immeubles existants anciens. On pourra se référer au cahier des charges de recommandation de la mairie. Le gris ciment et le blanc sont interdits. Les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Les finitions d'aspect brut de projection, écrasé ou plastifié sont interdites.

### **Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

D'autres types de matériaux pourront être autorisés pour les structures légères ne pouvant supporter le poids des tuiles – cette exception devra être justifiée – ou pour les vérandas, les abris de jardins achetés dans le commerce. Dans tous les cas, la teinte des matériaux en toiture sera celle des toitures traditionnelles soit dans les tons bruns – ocre – rouge,...

Les toits terrasses sont autorisés.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

**Dans le secteur AUCa :** Les lignes des faitages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique. Les toits terrasses devront être végétalisés. Les acrotères et les couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences locales variées pour une meilleure adaptation au climat mais aussi pour permettre une intégration paysagère de l'habitat contemporain et le maintien de la biodiversité.

Elles seront doublées ou non de grilles, grillages intégrés dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Les dispositifs à claire voie seront autorisés.

Les clôtures pleines seront autorisées pour les bâtiments autres que les habitations, lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, dans la limite de 1,5 m de hauteur. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 m.

**Uniquement pour les limites de propriétés riveraines directes du tracé de la déviation de la RD 104 :** les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximum de 2m. Elles devront obligatoirement être enduites des 2 faces.

**ARTICLE AUC 12 – STATIONNEMENT****Modalités d'application des normes :**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve :

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

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

HABITAT	<p><u>Logements collectifs :</u> Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1,5 place par logement.</p> <p><u>Logements individuels :</u> Deux places par logement, dont une non close.</p> <p>Par ailleurs, 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.</p>
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	<p>1 place par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p> <p>Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte</p>
BUREAUX	<p>La surface de stationnement doit être au moins égale à 80% de la surface de plancher. Par ailleurs, 20% de places supplémentaires minimum devront être réservées pour l'usage des visiteurs pour les bureaux accueillant du public.</p>
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	<p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
COMMERCES	<p>La surface de stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.</p>
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p><b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</b> du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p><b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique</p> <p><b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
AUTRES	<p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>

### **Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :**

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

### **Cas particuliers :**

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « *lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (surface de plancher).

Pour les opérations de changement de destination des constructions qui ont une vocation nouvelle autre que l'habitat, le nombre de places de stationnement devra répondre aux nouveaux besoins de l'opération.

## **ARTICLE AUC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

**Dans le secteur AUCa :** les plantations existantes de résineux seront limitées à 1 pour 400 m<sup>2</sup> et seront remplacées par des végétaux d'essence locale, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc. Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées. Les faïsses (murets des terrasses) devront être préservées et restaurées.

**Dans le secteur AUc** : une épaisseur végétale (engazonnement, plantations..., pouvant accueillir des fossés d'écoulement à ciel ouvert) sera obligatoirement prévue devant les clôtures bâties ou les grillages donnant sur l'espace public.

**Sur l'ensemble des zones AUC**, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de dix logements doit être aménagé en espaces communs plantés d'essences locales (châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...)

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **ZONE AUE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Elle peut être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone. Sont concernés les quartiers de Moulon inférieur, du Ripotier bas et des Pradasses.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le **secteur AUEc** : correspondant à la zone d'activités intercommunale (Communauté de Communes) du Bourdary. Ce secteur est entièrement concerné par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques
- Le **secteur AUEs** correspond à une zone réservée aux activités de services et aux équipements d'intérêt collectif, sur laquelle les commerces sont interdits dans le quartier des Tuileries.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone, à savoir :

- **pour la zone AUE du Moulon Inférieur** : la réalisation ou de l'élargissement de la voirie (en cours de réalisation sur la partie haute), l'extension du réseau électrique (en cours de réalisation sur la partie haute) et la gestion des eaux pluviales
- **pour la zone AUE de Ripotier Bas** : la réalisation de la voirie et l'extension du réseau électrique.
- **pour la zone AUE du Pré Saint Antoine** : la réalisation de la voirie (en cours de réalisation) mais aussi l'assainissement des eaux pluviales et l'extension du réseau électrique.
- **pour le secteur AUEs des Tuileries** : l'extension de l'ensemble des réseaux (voirie, réseau électrique, eaux usées, alimentation en eau potable). Cette zone sera réalisée par la collectivité.
- **pour le secteur AUEc de Bourdary** : l'extension de l'ensemble des réseaux (voirie, réseau électrique, eaux usées, alimentation en eau potable) qui est en cours de réalisation.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AUE 2 suivant ;
- Le camping, le caravaning, le stationnement de caravanes isolées ou non, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- **Dans le secteur AUEs** : les commerces ;
- **Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection de captage de la source Cheyron** : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.
- **Dans le secteur AUEc** :
  - les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, dont le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations est calé en dessous de la côte de référence jointe en annexe du P.L.U.
  - le remblaiement de la totalité du secteur.

### ARTICLE AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone sous réserve qu'ils soient inclus dans une enveloppe bâtie existante et qu'ils soient indispensables à l'activité.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, seuls sont admis :

- les aménagements et les extensions inférieures à 10 % de la surface de plancher ;
- les annexes (abris de jardins, piscines, locaux techniques, garages inférieurs à 20 m<sup>2</sup>) à condition d'être situées à moins de 15 m de l'habitation existante ;
- les piscines, à condition que leur bord franc soit situé à moins de 15 m de l'habitation existante.
- **Dans le secteur AUEc** sont autorisés :
  - les constructions nouvelles,
  - les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, à condition que le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence des crues du Bourdary jointe en annexe du P.L.U.
  - les remblais strictement nécessaires aux constructions autorisées.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### Voirie :

Toute voie privée ou publique, existante ou nouvellement créée doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité;
- Dans tous les cas la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres en tout point pour les voies à double sens et à 3,50 mètres pour les sens unique
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### Eau potable :

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

**Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

**Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum. Dans tous les cas, le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

**Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**ARTICLE AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis indications contraires portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

### **ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Toutefois, **uniquement à l'intérieur de la zone AUE et non en limite avec d'autres zones du P.L.U**, des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**En limite avec les zones UC et AUC** : les nouvelles constructions seront obligatoirement implantées selon un recul de 7 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

### **ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 12 m, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes, machinerie d'ascenseur, structure d'aération.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

### **ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les formes et couleurs des bâtiments et des enseignes devront être en harmonie avec l'environnement de la zone.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront simples et homogènes, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.

Une attention particulière sera portée à l'implantation et au traitement des bâtiments situés aux abords des RN102, RD104 et de la déviation de la RD104/RD304.

Sont interdits l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (agglomérés, briques creuses ....).

**Implantation des bâtiments :**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** les constructions devront être implantés dans le sens d'écoulement des crues du Bourdary afin de ne pas constituer un obstacle en travers des écoulements.

**Toitures :**

Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des gabarits et des teintes de couverture. Les pentes des toitures en tôle ou similaire ne devront pas excéder 20%.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.

En bordure des voies publiques : une bande plantée de 50 cm minimum devra être réalisée entre la limite d'emprise publique et la clôture. Les clôtures seront en outre constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris sombre, brun ou vert foncé, et de 2 m de haut maximum, doublées ou non d'une haie végétale ;
- le long de la RN102 et de la déviation de la RD104 / RD 304 : de haies végétales, doublées ou non de grillage de teinte foncée (teintes de bruns à verts foncés). S'ils existent, les grillages devront être implantés du côté des parcelles privées ;
- sur les limites privatives : par des haies végétales. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.

**Dans le secteur AUEc concerné par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** les clôtures devront assurer une transparence hydraulique. Elles ne devront pas comporter de murs pleins afin de laisser libre l'écoulement des eaux.

**ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT****Modalités d'application des normes :**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

HABITAT	Deux places par logement avec au minimum une place non close
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	Une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte
BUREAUX	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	Pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Pour les entrepôts : 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher
COMMERCES	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de vente
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.  Toutefois, il sera réalisé un minimum :  <b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</b> du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratif du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée  <b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique  <b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  <b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
AUTRES	La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

**Cas particuliers :**

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#) du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

**Règles applicables aux constructions existantes :**

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (surface de plancher).

**ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les plantations existantes et alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies doivent être maintenus dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité dûment justifiée, elles seront reconstituées à l'aide d'essences locales adaptées (châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...)

Les marges d'isolement avec les zones UC, et AUC définies à l'article AUE 7 devront être engazonnées ou plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements avec des essences locales et variés.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

## **ZONE AUL**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUL est une zone à urbaniser à vocation d'habitations légères de loisirs (HLL) située dans le quartier de Graza Sud. Les réseaux existent à proximité immédiate des zones et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone AUL pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux à l'intérieur de la zone.

Elle est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte-Monique (Lazuel).

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toute occupation et utilisation du sol autre que les habitations légères de loisirs (HLL) et autres que les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des HLL.
- Tout forage destiné à capter l'eau souterraine, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'affecter la qualité de la ressource en eau du captage de Sainte-Monique (Lazuel).

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

Non réglementé.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUL 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.

- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### **Voirie :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

#### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum (le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation) et dont le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

**Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE AUL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis indications contraires portées sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers,
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement afin de permettre la réalisation de constructions groupées,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- A la construction d'une piscine,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

**ARTICLE AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AUL 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AUL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), ne peut excéder 6,5 m.

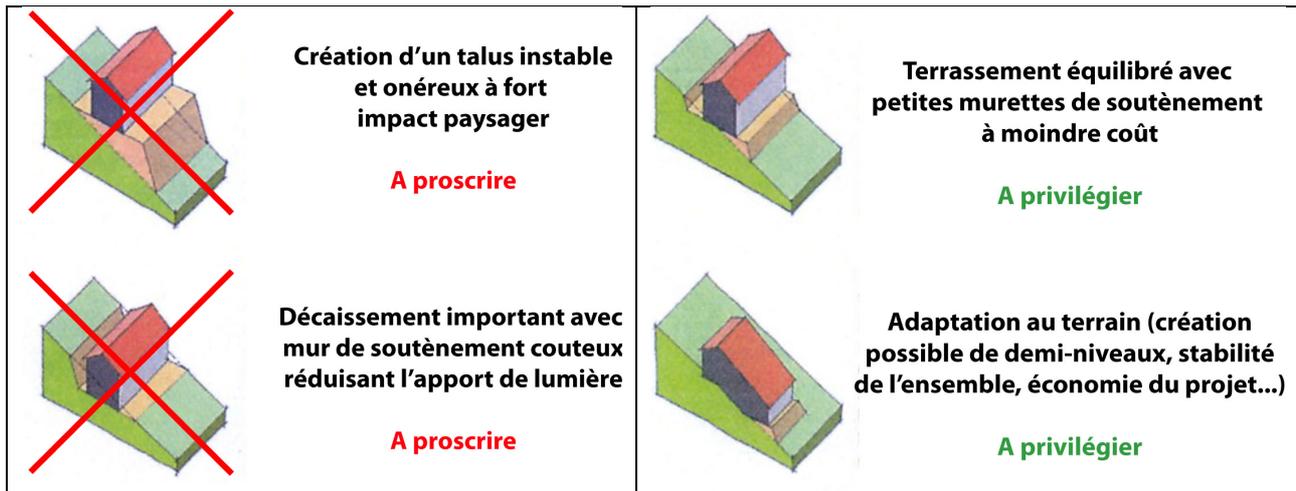
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

## ARTICLE AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

### Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

**Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, brique creuses, parpaings, est interdit.

Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

**Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toits terrasses sont autorisés et devront être végétalisés. Les lignes des faîtages des bâtiments seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

**Clôtures :**

Les clôtures bordant l'espace public doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences variées, doublées ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie intégré dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. La hauteur hors tout des clôtures bordant l'espace public est limitée à 2 m.

**ARTICLE AUL 12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

**ARTICLE AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

Quand elles doivent être supprimées, les plantations existantes de résineux seront remplacées par des végétaux d'essence locale, ou caractéristiques des terrasses cultivées, autrefois présents sur place, de type châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc... Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum. Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi La loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

**TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES  
APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones agricoles, dites zones « A » correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

**Le secteur Aa** correspond à la zone des 11 000 Vierges, à la zone de Ville ainsi qu'au secteur de jardins de Pont d'Aubenas qui doivent être préservés. Seules les constructions d'abris de jardin y sont autorisées.

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

La zone A soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

La zone A est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron qui est reporté sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ce périmètre correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 29 juin 2007 et annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

- Les constructions et extensions destinées à :
  - L'habitat lorsqu'elles ne sont pas strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A 2,
  - L'hébergement hôtelier,
  - La fonction de bureaux,
  - La fonction de commerce,
  - L'artisanat,
  - L'industrie,
  - Les installations au sol destinées à la production d'énergie solaire.
- La réalisation des installations ou travaux suivants :
  - L'aménagement de parcs d'attractions,
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
  - Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les terrains de camping et de caravaning.
- **Dans le secteur Aa :**
  - Les constructions nouvelles dont la surface est supérieure à 10 m<sup>2</sup>
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** sont interdits, les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, dont le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations est calé en dessous de la côte de référence jointe en annexe du P.L.U.
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron** (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
  - l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de captage,
  - la création de nouvelles voies de circulation, autres que celles nécessaires à l'entretien des ouvrages de captage.
- D'une manière générale : toutes les constructions et installations autres que celles soumises à conditions particulières de l'article A 2

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

**Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans toute la zone, **hormis dans le secteur Aa** :

- Les aménagements et les constructions et/ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les logements saisonniers, sous conditions que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation agricole et que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence des crues du Bourdary jointe en annexe du P.L.U,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris, piscines...) des exploitants, justifiées par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée sur le lieu d'activité, à condition que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence des crues du Bourdary jointe en annexe du P.L.U et sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié ;
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole, à savoir :
  - Les locaux de vente des produits de l'exploitation,
  - Les équipements d'accueil touristique (ferme auberge, chambre d'hôte, gîte rural et camping à la ferme)

Sous conditions cumulatives :

- Qu'elles trouvent leur place dans les bâtiments existants,
- Qu'elles émanent d'activités demeurant l'accessoire de l'activité de l'exploitant,
- Qu'elles se développent sur des terrains dépendant de l'exploitation,
- Que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence des crues du Bourdary jointe en annexe du P.L.U.

Ces possibilités doivent permettre à l'exploitant agricole de s'adapter à l'évolution technique, économique et législative de son activité agricole. Elles peuvent être autorisées, à condition que soit respecté le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause. Elles ne peuvent être autorisées que dans le respect du principe de gestion économe de l'espace qui impose de stopper le mitage de la zone.

L'ensemble de ces constructions et installations doit former un ensemble bâti cohérent et regroupé. Leur implantation justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels, devra être adaptée et respectueuse de leur bonne intégration dans le site.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantations dans la zone agricoles se justifie par des impératifs techniques de fonctionnements du service, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler, sous réserve que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé au-dessus de la côte de référence des crues du Bourdary jointe en annexe du P.L.U., ainsi que pour assurer leur bonne intégration au site,
  - Les piscines des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U., à condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction existante.
- **Dans le secteur Aa** : les abris de jardins de construction légère et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>

- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Chevron**, repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sous condition d'avis favorable de l'Agence Régionale de la Santé (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) :
  - Pour les habitations et les infrastructures existantes : la rénovation, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, une seule extension de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) par habitation ou infrastructure ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, et le changement de destination à condition que ces modifications restent compatibles avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**

**Pour les constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :**

- L'aménagement dans les volumes existants et le changement de destination vers de l'habitat et des hébergements hôteliers, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du PLU., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

##### **Eau potable :**

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

##### **Assainissement des eaux usées :**

**En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées**, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur à savoir un dispositif qui sera validé préalablement par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

##### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).

##### **Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

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

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

Dans ce cas, la superficie minimale d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être au minimum de 1 500 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

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

Hormis indications contraires portées sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

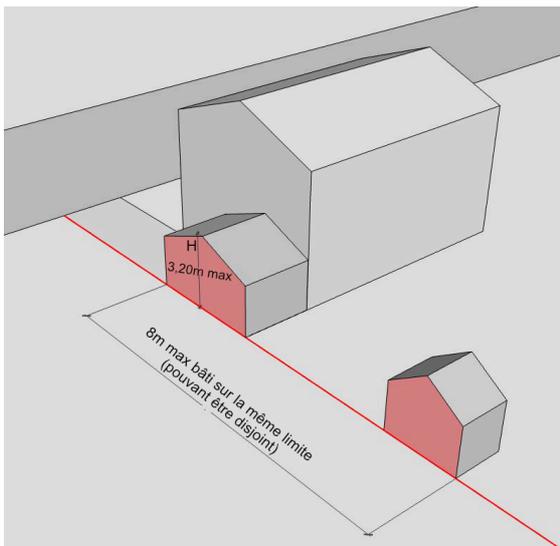
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD304, RD104 et des déviations des RD304 et 102, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 10 mètres à partir de l'axe des autres voies publiques et 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur.

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

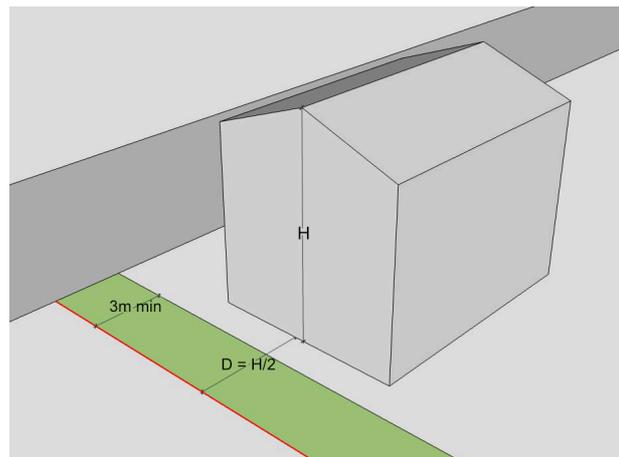
- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.
- 2) La construction en limite séparative peut être autorisée :
  - a) dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
  - b) si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
  - c) pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignons pouvant être autorisés en limite séparative) et dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m.
  - d) pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les schémas qui suivent illustrent de manière indicative l'application des principales dispositions énoncées ci-dessus :

En cas d'implantation sur la limite :



En cas d'implantation en retrait :



Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c).

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2), sans dépasser 9 m.

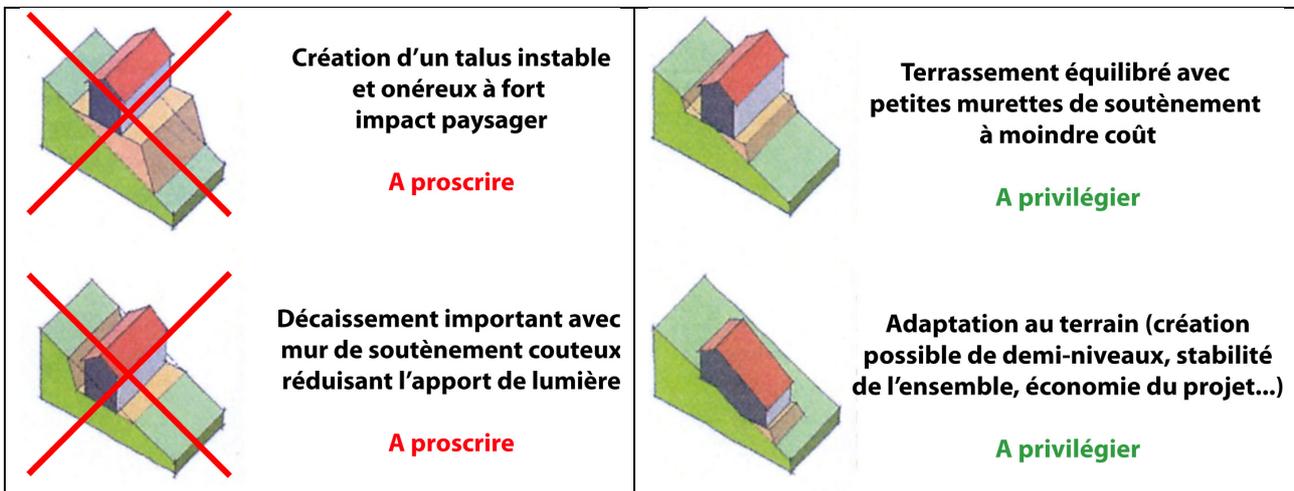
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

**Insertion dans la pente :**

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

### **Implantation des bâtiments :**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** les constructions devront être implantés dans le sens d'écoulement des crues afin de ne pas constituer un obstacle en travers des écoulements.

### **Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

### **Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toits terrasses sont autorisés.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences variées, doublées ou non de grilles, grillages intégrés dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Les dispositifs à claire voie seront autorisés.

Les clôtures pleines seront autorisées pour les bâtiments autres que les habitations, lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol, dans la limite de 1,5 m de hauteur. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 m.

Non réglementé pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** les clôtures devront assurer une transparence hydraulique. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 m.

**Pour les constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :**

- Les travaux d'aménagement des volumes existants doivent contribuer à préserver leur caractère d'origine, avec l'emprise de matériaux traditionnels au niveau des maçonneries, menuiseries et aménagements extérieurs.
- La structure de la construction doit être préservée lors des aménagements et plus particulièrement lors de la modification ou la création d'ouvertures qui sont traditionnellement de petites dimensions et localisées en façade Sud.
- Les matériaux et leurs couleurs seront choisis avec l'impératif d'une intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte vieillie.
- Les aménagements extérieurs devront être réalisés de façon simple avec l'emploi de matériaux locaux traditionnellement utilisés dans la construction rurale.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

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

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être ceints d'une rangée d'arbres de haute tige ou de bosquets de végétaux d'essences locales (châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...).

Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non réglementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

**TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES  
APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Conformément à l'article R. 123-8 "Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels".

La zone N regroupe les zones naturelles de la commune (coteaux, fonds de vallons, falaise boisée, lit de l'Ardèche...).

Elle comprend différents secteurs :

- Le **secteur Na** : zone naturelle faiblement urbanisée, où une constructibilité limitée est autorisée.
- Le **secteur Nc** : correspondant à des zones à vocation d'accueil de campings ou de caravanings.
- Le **secteur Ne** : correspondant à la zone d'exploitation de la carrière où la fabrication et le stockage de matériaux issus du sous sol est autorisé.
- Le **secteur NL** : correspondant à des zones à vocation de parc ou de jardins publics et d'activités de sports et loisirs de plein air pouvant accueillir des installations et aménagements liés à la collecte et à la gestion des eaux pluviales.

La zone N soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.

Elle est également partiellement concernée par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary dont les différents aléas sont reportés sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

La zone N est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Sainte Monique qui est reporté sur les plans de zonage. A ce périmètre correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 5 novembre 1998 et annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

## SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

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

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

- Les constructions destinées à :
  - L’habitat
  - L’hébergement hôtelier,
  - La fonction de bureaux,
  - La fonction de commerce,
  - L’artisanat,
  - L’industrie,
  - Les installations au sol destinées à la production d’énergie solaire.
  
- La réalisation des installations ou travaux suivants :
  - L’aménagement de parcs d’attractions,
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
  - Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les terrains de camping et de caravaning sauf dans les conditions mentionnées à l’article N 2
  
- **La zone soumise aux risques d’inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d’Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**
  
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Sainte Monique** (voir dispositions de l’arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sont interdits :
  - l’implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu’il relève ou non de la législation des établissements classés,
  - l’ouverture et l’exploitation des carrières, gravières ou toutes autres excavations ou mines,
  - l’établissement de campings ou stationnement de caravanes occupées.
  
- D’une manière générale : toutes les constructions et installations autres que celles soumises à conditions particulières de l’article N 2

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les annexes, d'une emprise au sol limitée à 15 m<sup>2</sup>, et les piscines, liées à l'habitation principale existante sur le terrain à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale ;
- Les services et équipements d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'utilité publique nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires aux activités autorisées sur la zone,
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de noues paysagères ;
- **Dans le secteur Na** : l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans changement de destination, sans création de logement supplémentaire, des bâtiments de surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher existants à la date d'approbation de la révision du P.L.U. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher en une ou plusieurs fois et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- **Dans le secteur Nc** : l'implantation de campings et caravaning et d'installations de loisirs, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- **Dans le secteur Ne** : toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des installations existantes de fabrication et de stockage de matériaux ;
- **Dans le secteur NL** : les installations et aménagements liés à la collecte et à la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement de moins de 15 unités et de voiries, les parcs, jardins, la réalisation d'installations de sports et loisirs de plein air et de constructions légères nécessaires au fonctionnement de ces derniers ;
- **La zone soumise aux risques d'inondations, devra respecter les prescriptions du règlement du PPRI d'Aubenas, annexé au présent dossier de PLU.**

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Dans tous les cas, la largeur des voiries ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### Eau potable :

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

#### Assainissement des eaux usées :

**En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées**, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur à savoir un dispositif qui sera validé préalablement par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

- 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

#### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).

#### **Électricité Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

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

**En N** : non règlementé

**Dans le secteur Na** : la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

- Pour les extensions autorisées de bâtiments existants : la surface minimale de la parcelle est fixée à 800 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

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

Hormis indication contraires portées sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

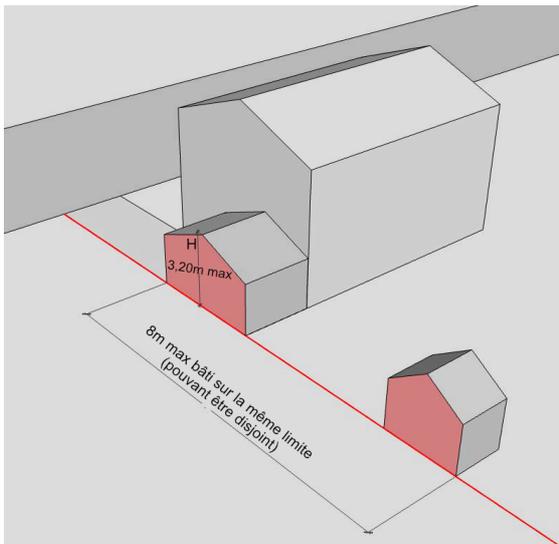
- 75 m de part et d'autre de l'axe des RD304, RD104 et des déviations des RD304 et 102, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ;
- 10 m à partir de l'axe des autres voies publiques et 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur. Cette distance est ramenée à 2 m au moins à partir de l'alignement actuel ou futur pour les constructions annexes lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 10 %.

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

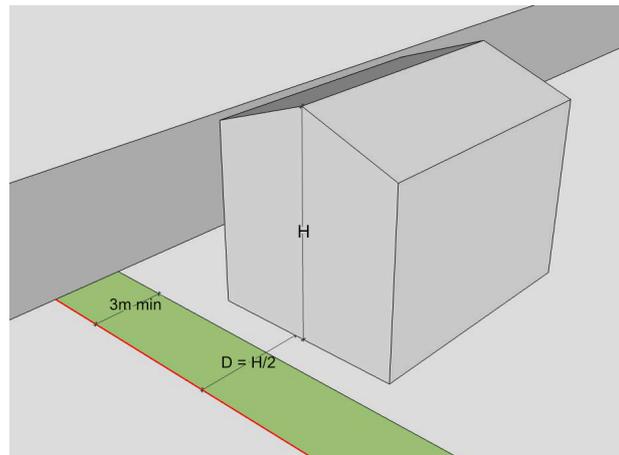
- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au sol naturel, avec un minimum de 3 m.
- 2) La construction en limite séparative peut être autorisée :
  - a) dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupé, permis d'aménager...), afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
  - b) si la nouvelle construction s'adosse à une construction. La façade accolée à la limite séparative devra être de surface et de hauteur similaires à celles de la construction existante ;
  - c) pour les constructions dont la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, n'excède pas 3,20 m (seuls les murs pignons pouvant être autorisés en limite séparative) et dont les longueurs cumulées sur la même limite séparative, sur laquelle elles sont implantées, n'excèdent pas 8 m.
  - d) pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Les schémas qui suivent illustrent de manière indicative l'application des principales dispositions énoncées ci-dessus :

En cas d'implantation sur la limite :



En cas d'implantation en retrait :



Dans le cas d'une construction avec des décrochés de façade, celle-ci devra à la fois respecter les dispositions des alinéas 1) et 2c).

Retrait minimal de 3 m pour les bassins des piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

### ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'épave des toitures ou au point le plus haut du toit terrasse (hors superstructures), est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans dépasser 6,5 m.

Les extensions peuvent être réalisées à hauteur du bâtiment existant et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une bonne harmonie avec les volumes et la forme du bâtiment existant.

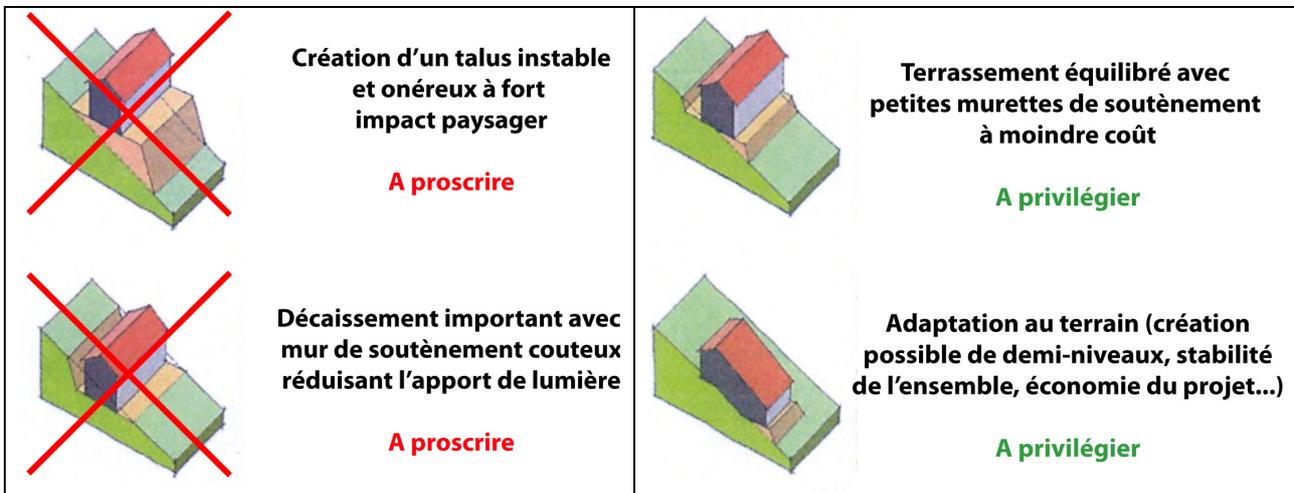
Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

### ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

#### Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schéma ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

### **Murs et parements :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs et couvertures des bâtiments seront réalisés dans les tons mats. Le blanc, les couleurs trop claires, trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, brique creuses, parpaings, est interdit.

### **Toitures :**

Les couvertures des toitures seront réalisées dans la tonalité des toitures traditionnelles. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toits terrasses sont autorisés et devront être végétalisés. Les lignes des faîtages seront sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau, sauf impossibilité technique.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives formées de végétaux d'essences variées, doublées ou non de grilles, grillages intégrés dans la végétation, avec ou sans mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum. Les dispositifs à claire voie seront autorisés. La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 m.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié au ruisseau du Bourdary :** les clôtures devront assurer une transparence hydraulique. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,5 m.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

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

Pour les habitations, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

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

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies et les plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible.

Les dépôts doivent être ceints de végétaux d'essence locale (rangs d'arbres de haute tige ou bosquets). Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes. (Châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...)

Les parcelles devront être plantées à raison d'un arbre pour 400 m<sup>2</sup> au minimum.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de végétaux d'essences variées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non règlementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014