

P.L.U.

Ardèche

Révision

commune de

SAINT MARCEL D'ARDECHE

4 - Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		p 3
TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES		p 8
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		p 13
<u>Chapitre III.1</u> - Dispositions applicables à la zone	UA	p 14
<u>Chapitre III.2</u> - Dispositions applicables à la zone	UB	p 18
<u>Chapitre III.3</u> - Dispositions applicables à la zone	UE	p 22
<u>Chapitre III.4</u> - Dispositions applicables à la zone	UI	p 26
<u>Chapitre III.5</u> - Dispositions applicables à la zone	US	p 29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		
<u>Chapitre IV.1</u> - Dispositions applicables à la zone	A	p 32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
<u>Chapitre V.1</u> - Dispositions applicables à la zone	N	p 38
ANNEXE		
Recommandations sur le traitement des clôtures au contact des zones A et N.		p 44

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Saint Marcel d'Ardèche.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL :

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (chapitre 1 du titre I du livre 1) , à l'exclusion des dispositions visées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 , dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code.

Article R111-2

Tout projet peut être refusé ou soumis à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique par sa situation, ses caractéristiques, son importance ou son implantation.

Article R111-4

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L 111-5, sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet du département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

Article R111-22

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° 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 ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Une liste de matériaux et de dispositifs pour l'amélioration des performances environnementales et énergétiques est fixée par décret: bois, végétaux, matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture, systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, équipements de récupération des eaux de pluie, pompes à chaleur, brise-soleils.

Article R111-24

Par délibération, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut délimiter un périmètre dans lequel les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois après la transmission du projet.

Article R111-25

Toute autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation de stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Article R111-26

Tout permis ou déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies par le Code de l'environnement. Le projet peut être soumis à des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Sont et demeurent également applicables:

* les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrages, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières (article L 126-1 du Code de l'Urbanisme).

* les lois relatives à l'archéologie préventive:

- La loi du 27 septembre 1941 qui prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au préfet qui doit la transmettre au directeur des antiquités.

- La loi du 17 janvier 2001

- Le décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive;

- L'arrêté n°04-237 du 24 mai 2004 pris par le Préfet de région, en application du décret du 16 janvier 2002, institue cinq zones archéologiques de saisine sur le territoire communal de Saint Marcel d'Ardèche, à l'intérieur desquelles tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir ou d'autorisation d'installations et travaux divers devront être transmises aux services de la Préfecture de Région (DRAC).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 3 types de zones :

Les zones urbaines : UA, UB, UE, UI, US

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III

Les zones agricoles : A

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV

Les zones naturelles: N

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

D'autres éléments figurant au zonage sont soumis à des règles spécifiques énoncées dans les dispositions particulières et dans le règlement de chaque zone:

- les zones de risques,
- les forêts, ripisylves, bois et haies
- les zones d'intérêt écologique majeur
- les cônes de vue,
- les constructions d'intérêt patrimonial,
- les secteurs viticoles AOC « Côtes du Rhône village »,
- les emplacements réservés,
- les zones de bruit.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - TRAVAUX SUR BÂTIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION DE CERTAINS BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de deux ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, qu'il ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et que la reconstruction ne soit pas exposée à un risque naturel ou technologique qui soit à l'origine du sinistre.

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages publics d'intérêt général sont autorisés en toute zone. En raison de leurs caractéristiques particulières (abri bus, stations de pompage ou de relevage, transformateurs, abris de collecte des déchets, etc...), ils ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 à 10 du règlement des différentes zones.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

RISQUE SISMIQUE

La zone d'étude est classée en risque de sismicité 3 correspondant à un aléa modéré. Les constructions doivent respecter les règles parasismiques définies en 2010 et 2011.

RISQUES D'INONDATION

La commune est soumise à des risques d'inondation sur plusieurs cours d'eau qui traversent son territoire. Seules les zones inondables du Rhône font l'objet d'un Plan des Surfaces Submersibles approuvé en 1979.

Dans le cadre de l'établissement d'un PPRI, Monsieur le Préfet de l'Ardèche a adressé aux communes le nouvel aléa inondation qui s'étend à l'ensemble du réseau hydrographique de la commune.

Dans l'attente de la poursuite des études, les prescriptions du PSS sont maintenues sur les berges du Rhône et il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme dans tous les nouveaux secteurs sensibles identifiés reportées sur le zonage du PLU:

- pas de construction en zone d'aléa fort (plus d'1m d'eau)
- pas de constructions nouvelles en zone d'aléa modéré, en dehors des secteurs déjà urbanisés.
- pas de sous-sol enterrés dans toutes les zones inondables

Pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagements, réhabilitations de bâtiments, ...) les prescriptions suivantes s'appliquent en zone urbanisée d'aléa modéré:

- * les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs,
- * la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant le rôle de protection contre les crues est interdite
- * les constructions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux. Le rapport entre la largeur totale des constructions et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune est affectée par des risques localisés de mouvements de terrain (retrait gonflement des argiles, affaissements, glissements de terrain, coulées de boue...)

Dans les sites identifiés, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

RISQUES INCENDIE

La commune est exposée à des risques de feux de forêt d'aléa moyen.

Dans les secteurs sensibles, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. La délivrance d'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au renforcement des moyens de défense contre les feux de forêts: mesures constructives, ressource en eau, voirie.

Les terrains en bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantation ou reboisement sont soumis à l'obligation de débroussailler.

DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

Au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments du paysage, et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

FORETS ET RIPISYLVES

Les forêts et ripisylves inscrites au plan de zonage, doivent être entretenues et préservées dans leur enveloppe et leur continuité. Les défrichements sont interdits. Elles peuvent faire l'objet de travaux d'exploitation forestière, de travaux d'entretien (coupes d'arbres morts, entretien des berges), ou d'implantation d'ouvrages hydrauliques, dans la mesure où ces travaux restent ponctuels, sont favorables au développement de la forêt et ne remettent pas en cause sa continuité.

BOIS ET HAIES

Les bois et haies de plus faible emprise sont protégés pour leur rôle paysager dans les plaines agricoles. Leur protection est plus souple: ils peuvent être modifiés (changements d'espèces), ou déplacés (report sur un autres alignement proche) , sous réserve que l'importance de la trame verte arbustive et arborée soit respectée (linéaire, biomasse).

LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE MAJEUR

Les zones d'intérêt écologique majeur portées au plan de zonage, ainsi que les sites à conserver ou à réhabiliter, correspondent à des secteurs particulièrement sensibles (zones d'inventaire : natura 2000, réserve naturelle, zone humides, ZNIEFF, ou entités éco-paysagères de protection d'habitats et d'espèces).

Leur conservation conduit à interdire toute construction dans ces secteurs, et à respecter un recul des constructions aux abords des mares et zones humides.

Ne sont admis que les travaux d'entretien (sous réserve de ne pas porter atteinte aux espèces protégées - intervention en dehors de la période sensible de reproduction des espèces). L'avis préalable d'un écologue peut être requis lors de tout changement important de l'occupation du sol.

PERIMETRE AOC

Au sein de la zone agricole, les secteurs d'appellation AOC « Côtes du Rhône village », font l'objet d'une protection particulière. Toute construction y est interdite.

CONES DE VUE

Le plan de zonage identifie des cônes de vue qui offrent des perspectives lointaines exceptionnelles sur le territoire de Saint Marcel et son environnement. Tout projet de construction devra s'écarter de ces cônes de vue de façon à préserver ces perspectives.

CONSTRUCTIONS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Le plan de zonage identifie un certain nombre de constructions anciennes, qui présentent un caractère architectural intéressant et témoignent de l'histoire de la commune. La plupart sont habitées. Quelques unes sont désaffectées par l'agriculture mais conservent des murs porteurs assez importants pour permettre une rénovation dans le respect des caractéristiques d'origine du bâtiment (article L 111-4 du Code de l'Urbanisme).

L'inscription de ces constructions au plan de zonage traduit la volonté de sensibiliser les habitants à ce patrimoine et de suivre l'évolution de ces constructions lors des travaux sur l'existant. Le village comporte également un grand nombre d'autres éléments architecturaux à préserver. L'identification du patrimoine bâti fait l'objet d'illustrations dans le dossier de PLU et d'une liste annexée au présent règlement.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR MIXITÉ SOCIALE

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans ces secteurs, tout programme devra comprendre un minimum de logements aidés et de locatif social, selon les orientations d'aménagement fixées pour chaque zone.

DISPOSITIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX NUISANCES SONORES

Le plan de zonage identifie les secteurs exposés au bruit conformément à la loi du 31 décembre 1992. Dans ces secteurs, tout pétitionnaire d'une demande d'autorisation d'occupation du sol est informé par les services compétents de l'existence de nuisances.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENTREES DE VILLE (L111-6)

Le plan de zonage identifie les marges de recul au droit des zones non urbanisées, conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Ces marges imposent un recul de 75m à toute construction et installation le long de la RD86, classée à grande circulation, hormis les cas prévus par ce même article.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre III.1 - ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique de Saint Marcel d'Ardèche, formé d'un habitat continu le long d'une trame concentrique dense à l'intérieur des remparts. Il rassemble la majorité des commerces et services.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- toutes les constructions incompatibles avec l'environnement urbain: constructions à usage industriel, agricoles, dépôts divers,
- les constructions à usage artisanal, les installations classées et les entrepôts à l'exception des cas mentionnés à l'article 2
- les installations et travaux divers
- les carrières
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes
- les démolitions qui n'ont pas fait l'objet d'un permis de démolir

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises, en dehors des sites à conserver portés au document graphique (parc du château) :

- les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités existant dans la zone,
- les installations classées liées aux activités de commerces et services de la zone, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et de ne pas être susceptible d'entraîner de risques graves en cas d'accident.
- les démolitions, sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'égout public d'assainissement.

3 eaux pluviales :

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

4 électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou d'architecture, lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie afin d'assurer une bonne intégration et l'ordonnancement général des constructions.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages techniques d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, transformateur E.D.F., abri bus...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments implantés à l'alignement des voies publiques, doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre la construction et l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

La distance comptée horizontalement entre la construction et la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois, des constructions peuvent être autorisés en limite de fond de parcelle s'il s'agit de bâtiments annexes n'excédant pas 4m de hauteur en tout point.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'oppose pas à la réhabilitation, sans surélévation, des constructions existantes de plus grande hauteur.

Une hauteur différente peut être imposée pour des motifs d'urbanisme et d'architecture sur certains emplacements particuliers (angles de place, ensemble architectural homogène, ou continuité du bâti à préserver sur un même alignement).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- les façades des constructions doivent être en harmonie avec les façades des immeubles avoisinants. Elles peuvent être traitées soit en pierre, lorsque la pierre prédomine dans le même alignement, ou enduits au mortier de chaux finement frotté, dans des teintes traditionnelles du village. Les enduits grossiers teintés dans la masse sont interdits.

- une attention particulière sera portée à tous les éléments remarquables du patrimoine historique et architectural qui méritent d'être conservés et restaurés: fenêtres à meneaux, porches, statues, tours, escaliers, ferronneries, etc... Un inventaire, non exhaustif, de ce patrimoine est décrit dans le Rapport 3C Patrimoine .

- les toitures doivent être réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 25% et 40%. Les toits terrasse sont autorisés s'ils sont accessibles de plain-pied à partir d'une pièce d'habitation, et si leur surface n'excède pas 20% de la couverture. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils s'intègrent dans la pente de la toiture.

- les canalisations en façade sont interdites en dehors de celles d'évacuation des eaux pluviales.

- les antennes paraboliques, climatiseurs, et coffrets électriques doivent être masqués depuis la façade sur rue.

- les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur en harmonie avec le traitement des façades du même alignement.

ARTICLE UA 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES

Dans les sites à conserver (parc du château), l'objectif de maintien de 100% des espaces verts et arborés interdit toute coupe et abattage d'arbres, en dehors des travaux courants d'entretien.

Chapitre III.2 - ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du village de Saint Marcel d'Ardèche, où prédomine un habitat individuel de moyenne densité.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- toutes les constructions incompatibles avec l'environnement urbain: constructions à usage industriel, agricoles, dépôts divers,
- les constructions à usage artisanal, les installations classées et les entrepôts à l'exception des cas mentionnés à l'article 2
- les installations et travaux divers
- les carrières
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes isolées
- toute construction ou installation en zone rouge d'aléa fort d'inondation portée au plan.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises,

- les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités existant dans la zone,
- les installations classées liées aux activités de commerces et services de la zone, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et de ne pas être susceptible d'entraîner de risques graves en cas d'accident.
- dans les zones de mixité sociale, ne sont admis que les programmes de logements, conformes aux orientations d'aménagement et de programmation fixées pour chaque zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - Électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE UB 5 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- **logement** 2 places / logement.
+ 1 place/logement réservée aux visiteurs dans les lotissements et permis groupés

- **commerces** 1 place / 50 m² de surface de plancher
- **hôtels** 1 place / chambre
- **restaurants** 1 place / 10 m² de salle de restaurant
- **équipement public** 1 place / 3 personnes admises dans l'établissement

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

Toutefois, l'implantation en limite est admise pour les constructions qui n'excèdent pas:

- 4m de hauteur à l'aplomb de la limite
- 10m de longueur contre la limite.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, ces règles ne s'appliquent qu'à la limite périphérique du terrain porteur de l'opération.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

- les façades des constructions doivent être traitées en harmonie avec les teintes traditionnelles du village. Les tons vifs sont interdits.

- les toitures doivent être réalisées en tuiles avec une pente comprise entre 25% et 40%. Les panneaux photovoltaïque sont autorisés s'ils s'intègrent dans la pente de la toiture. D'autres types de toiture sont autorisés s'ils mettent en œuvre des modalités d'amélioration des performances environnementales et énergétiques.

- la modification d'implantation d'une construction peut être imposée pour préserver une perspective paysagère ou monumentale remarquable depuis un lieu public.

- les clôtures doivent être constituées de murs, grilles ou grillages, n'excédant pas 1,2m de hauteur, doublées de haies végétales privilégiant les essences locales.

- au contact des zones A et N, les clôtures doivent être constituées exclusivement de haies végétales d'essence locale suivant les préconisations de l'évaluation environnementale.

ARTICLE UB 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES

Un minimum de 30% de la surface des terrains construits doit être consacré aux espaces verts en pleine terre.

Chapitre III.3 - ZONE UE

La zone UE correspond à des zones d'équipements publics:

- établissement de santé,
- caserne des pompiers,
- complexe sportif intercommunal.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises, en dehors des ripisylves et des sites à conserver portés au plan de zonage:

- toutes les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement des établissements et équipements actuellement présents dans chaque zone:
- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de gardiennage nécessaires aux activités de la zone,
- les surfaces annexes nécessaires aux établissements (hangars, réserves, locaux techniques),
- les installations classées nécessaires au fonctionnement des activités des zones, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et de ne pas être susceptible d'entraîner de risques graves en cas d'accident.
- la transformation de constructions existantes en logements locatifs sociaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Réseau d'eau.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement fixées par le schéma d'assainissement.

3- eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

4- électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE UE 5 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- **logement** 2 places / logement ou 1 place / chambre
- **bureaux et services** la surface de stationnement sera > 50% de la surface de plancher des locaux

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies.

Ce recul est porté à 75 m de l'axe en bordure de la RD86.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20%.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 9m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 UE 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES - PATRIMOINE

Un minimum de 60% de la surface des terrains construits doit être consacré aux espaces verts en pleine terre.

Dans les sites à conserver, l'objectif de maintien de 100% des espaces verts et arborés interdit toute coupe et abattage d'arbres, en dehors des travaux courants d'entretien.

Chapitre III.4 - ZONE UI

La zone UI accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que les installations classées qui sont incompatibles avec les quartiers d'habitat.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage agricole ou forestier.
- les terrains de camping

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

Sont admises, en dehors des sites à réhabiliter portés au plan de zonage et sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage industriel, artisanal et commercial sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Réseau d'eau.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement fixées par le schéma communal d'assainissement.

3- eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UI 5 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- **logement** 2 places / logement.
- **bureaux et services** surface de stationnement > 50% de surface de plancher
- **commerces** 1 place / 50 m² de surface de plancher
- **artisanat, industries** 1 place / 3 emplois

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 10m.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UI 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES - PATRIMOINE

Dans les sites à réhabiliter, les occupations du sol doivent être compatibles avec les objectifs de réhabilitation du site.

Chapitre III.5 - ZONE US

La zone US correspond à la zone ferroviaire.

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises, en dehors des zones rouge d'aléa fort d'inondation et des zones boisées protégées, et sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'entrepôts liées et nécessaires au service ferroviaire
- les installations classées liées et nécessaires au service ferroviaire
- les installations et travaux divers liés et nécessaires au service ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Réseau d'eau.

Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau public d'eau potable. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement fixées par le schéma communal d'assainissement.

3- eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE US 5 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE US 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES - PATRIMOINE

Dans les sites à conserver et dans les ripisylves, l'objectif de maintien de la végétation en place interdit toute coupe et abattage d'arbres, en dehors des travaux courants d'entretien.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre IV.1 - ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles.

Elle comprend des secteurs viticoles Côtes du Rhône village identifiés sur le document graphique.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises, en dehors des zones inondables, des secteurs Côtes du Rhône Village, et des zones d'intérêt patrimonial portées au document de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions, installations et travaux divers, liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux, exhaussements, affouillements de sol, et enlèvements de matériaux nécessaires aux aménagements hydrauliques
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de plus de 50m² de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sous réserve de ne pas excéder 200m² de surface de plancher totale après travaux.
- la rénovation à usage d'habitation de constructions anciennes désaffectées d'intérêt patrimonial portées au plan de zonage, sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (article L 111-4 du Code de l'Urbanisme).

- les annexes des habitations (garages, pool-house, ...) dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total,
- les piscines,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale.

Sont admises dans les zones inondables, sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- * de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- * de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation
- les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction,
- les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel,
- les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes
- les terrasses couvertes ou non couvertes devront être (ou rester) ouvertes
- les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 de hauteur maximum).
- la reconstruction en cas de sinistre, à la double condition que le sinistre ne soit pas dû à une inondation et que la reconstruction se fasse avec une emprise au sol identique,
- l'extension d'un bâtiment pour abri ouvert
- la surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité, c'est à dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez de chaussée),
- la reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public ,
- l'extension d'un équipement public ne recevant pas du public (station d'épuration par exemple).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement fixées par le schéma communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE A 5 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- **logement** 2 places / logement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, cette distance est portée à :

- 12,5 m de l'axe le long de la RD 201
- 75m de l'axe le long de la RD86

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m. Toutefois, cette règle ne s'oppose pas à l'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette implantation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les travaux réalisés sur les constructions à caractère patrimonial devront respecter l'architecture et le traitement du bâtiment d'origine (cf Rapport 3C Patrimoine) .

Les travaux réalisés sur les autres constructions: extensions, traitement de façades, percements de fenêtres, etc... devront veiller à rester en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes et avec l'environnement.

L'implantation de nouvelles constructions sera choisie de façon à réduire l'impact paysager. Toute implantation est exclue dans les cônes de vue portés au document graphique.

Les tons vifs sont interdits

Les toitures traditionnelles existantes conserveront leur caractère en cas de travaux (tuiles avec une pente comprise entre 25% et 40%). Toutefois, d'autres types de toiture pourront être autorisées s'ils mettent en œuvre des modalités d'amélioration des performances environnementales et énergétiques.

En dehors des parties maçonnées qui entourent les portails et portes d'accès sur quelques mètres, les clôtures doivent être constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie (haie végétale, grille, grillage) tel qu'ils sont décrits en annexe.

ARTICLE A 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES - PATRIMOINE

Un minimum de 60% de la surface des terrains construits doit être consacré aux espaces verts en pleine terre. La moitié de cette surface doit être arborée. Les arbres existant doivent être conservés ou remplacés en cas de coupe.

Les éléments du patrimoine portés au document graphique (bois et forêts, ripisylves, arbres et haies isolés, zones d'intérêt écologique majeur, sites à conserver et réhabiliter, cônes de vue, bâtiments d'intérêt patrimonial) doivent être préservés au titre de la protection des éléments écologiques et paysagers (cf dispositions particulières).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre V.1 - ZONE N

la zone N englobe l'ensemble des zones naturelles de la commune.

Elle comprend quelques sous secteurs:

- Nc zone de camping
- Ne zone d'équipement public
- No zone d'intérêt écologique

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.

Sont admises, en dehors des zones inondables, des zones d'intérêt patrimonial portées au document de zonage et des secteurs particuliers Nc, Ne, No, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes de plus de 50m² de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sous réserve de ne pas excéder 200m² de surface de plancher totale après travaux.
- les annexes des habitations (garages, pool-house) dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total,
- les piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nc sont autorisés les équipements nécessaires à l'exploitation du camping,

Dans les secteurs Ne sont autorisés les équipements publics (cimetière) et les aménagements de sport et loisirs.

Dans les secteurs No ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admises dans les zones inondables, sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
 - * de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
 - * de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation
 - les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
 - les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,
 - les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction,
 - les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel,
 - les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes
 - les terrasses couvertes ou non couvertes devront être (ou rester) ouvertes,
 - les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation
 - les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 de hauteur maximum)
 - la reconstruction en cas de sinistre, à la double condition que le sinistre ne soit pas dû à une inondation et que la reconstruction se fasse avec une emprise au sol identique,
 - l'extension d'un bâtiment pour abri ouvert
 - la surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité, c'est à dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez de chaussée),
 - la reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public ,
 - l'extension d'un équipement public ne recevant pas du public (station d'épuration par exemple).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, qui présente des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être aménagées en fonction de la circulation générale pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement fixées par le schéma communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE N 5 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :
logement 2 places / logement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, cette distance est portée à:

- 12,5 m de l'axe le long de la RD 201

- 75m de l'axe le long de la RD86

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 3m.

Toutefois, l'implantation en limite est admise pour les constructions qui n'excèdent pas:

- 4m de hauteur à l'aplomb de la limite

- 10m de longueur contre la limite .

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 3m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7m.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les zones inondables lorsque des surélévations permettent la mise en sécurité des constructions existantes.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les travaux réalisés sur les constructions à caractère patrimonial devront respecter l'architecture et le traitement du bâtiment d'origine (cf Rapport 3C Patrimoine).

Les travaux réalisés sur les autres constructions: extensions, traitement de façades, percements de fenêtres, etc... devront veiller à rester en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes et avec l'environnement.

L'implantation de nouvelles constructions sera choisie de façon à réduire l'impact paysager. Toute implantation est exclue dans les cônes de vue portés au document graphique.

Les tons vifs sont interdits

Les toitures traditionnelles existantes conserveront leur caractère en cas de travaux (tuiles avec une pente comprise entre 25% et 40%). Toutefois, d'autres types de toiture pourront être autorisées s'ils mettent en œuvre des modalités d'amélioration des performances environnementales et énergétiques.

En dehors des parties maçonnées qui entourent les portails et portes d'accès sur quelques mètres, les clôtures doivent être constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie (haie végétale, grille, grillage) tel qu'ils sont décrits en annexe.

ARTICLE N 12 - ESPACES VERTS - ESPACES BOISES - PATRIMOINE

Un minimum de 60% de la surface des terrains construits doit être consacré aux espaces verts en pleine terre. La moitié de cette surface doit être arborée. Les arbres existant doivent être conservés ou remplacés en cas de coupe.

Les éléments du patrimoine portés au document graphique (bois et forêts, ripisylves, arbres et haies isolés, zones d'intérêt écologique majeur, sites à conserver et réhabiliter, cônes de vue, bâtiments d'intérêt patrimonial) doivent être préservés au titre de la protection des éléments écologiques et paysagers (cf dispositions particulières).

ANNEXE

TRAITEMENT DES CLOTURES AU CONTACT DES ZONES A ET N (extraits de l'évaluation environnementale)

L'article 11 limite les clôtures aux haies végétales constituées d'essences locales, ou aux clôtures perméables à la faune sauvage. L'étude environnementale fixe des recommandations pour le traitement des ces haies.

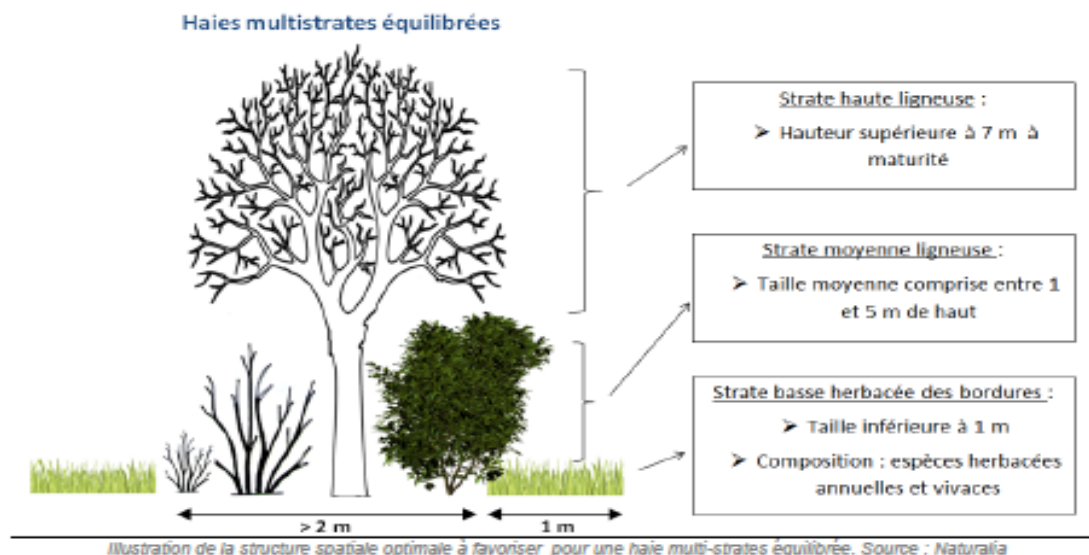
LES HAIES VEGETALES

Les haies végétales ont de multiples fonctions écologiques. Elles assurent à la fois une intégrité paysagère et fonctionnelle.

Les haies vives améliorent les conditions microclimatiques des cultures, et assurent une zone de transition faisant fonction de refuge et de corridors pour de nombreuses espèces. Il faut privilégier le maintien des haies assez anciennes.

Ces zones tampons, sous la forme d'un linéaire arboré ou arbustif, doivent faire l'objet d'un choix judicieux des essences en excluant les espèces invasives telles que: *Renouée du Japon*, *l'Acacia faux robinier*, *l'Ailante glanduleux*, *l'Ambroisie à feuille d'armoïse*, *le Faux-indigo*, *la Balsamine de l'Himalaya*, *le Buddleia arbre aux papillons*, etc.

Les haies composites, multistratifiées, associant différentes espèces sont les plus intéressantes et ce d'autant plus lorsqu'elles intègrent des arbres fruitiers, souvent considérés comme précieux pour la qualité du bois qu'ils produisent. Elles peuvent être constituées d'une bande herbacée spontanée, arbustive et arborée, d'une largeur d'emprise à maturité d'environ 3,5m et d'une hauteur de plus de 12m. Elles privilégieront 3 espèces d'arbre de haute tige parmi différentes essences à sélectionner selon la nature du sol et l'exposition: *le Peuplier blanc*, *le Peuplier noir*, *le Frêne à feuille étroite*, *le Micocoulier*, *le Chêne pubescent* ou *l'Erable champêtre*. Les arbustes pourront être des rosacées comme *l'amandier*, *l'aubépine*, *le poirier à feuilles d'amandier*, *le prunier myrobolan* ou *le prunellier*, ainsi que *la Viorne tin*, *le Nerprun alaterne*, *le Fusain...*



Il convient de favoriser les espèces autochtones représentatives des dynamiques végétales locales, éviter l'introduction d'espèces exotiques (au risque de générer des invasions biologiques), privilégier les espèces dont l'autécologie est en adéquation avec les conditions stationnelles pour leur assurer une meilleure croissance.

LES TYPES DE CLOTURES

On distingue une dizaine de types de clôture à choisir en fonction du type de faune qu'on souhaite (ou non) laisser passer.

TABLEAU 1 : principales caractéristiques techniques des différents types de clôture



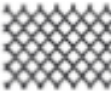

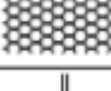

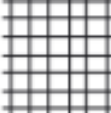
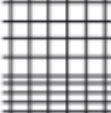

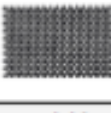

Clôtures	Treillis	Type	Usages	Caractéristiques techniques						
				Positionnement			Dimensions			
				Enfoncement poteaux (m)	Espacement poteaux (m)	Jambe de force (tous les x m)	Hauteur (m)	Fils* (Ø mm)	Mailles (mm)	
Clôture herbagère										
		1	Clôture agricole Clôture chantier	0,50	2,50	60	1,40-4,50	3 à 5 rangées 1,5-1,7-2,5	-	
Clôture à treillis souple										
Simple torsion	Grande maille		5a	Clôture urbaine Raccordement d'ouvrage	0,50	2,50 à 4,00	40	0,50-2,70-4,00	2,70-3,00-3,90	30-50-60
	Petite maille		5b	Petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-1,20-1,50	1,60-2,20-2,70	30
Triple torsion	Grande maille		7a	Pare avalanche Contre chutes de pierres	-	-	-	0,50-3,00	2,70-3,00	30-40-50-60-80-100
	Petite maille		7b	Petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-3,00	0,50 à 0,90	10 à 25
				Grande faune (2) (3) et mésofaune (4)						
Soudé ou Noué	Maille régulière		2	Clôture autoroutière standard	0,40 à 0,70	4,00 à 6,00	50	1,40-1,50	1,50-2-2,50-3	L 76,2-101,6-152,4
				Clôture urbaine	0,70	4,00	40	1,50-2,00-2,50	2,70-2,50-2,2-3,00	L 50,8-63,5-76,2 H. 101,6
	Maille progressive à poser sur le sol		3/4	Clôture autoroutière standard	0,40 à 0,70	4,00 à 6,00	50	1,40-2,60	1,60-2-2,50-3,00	L 152,4 H. 25,4-76,2- (bas) 203,2 (haut)
	Maille progressive à enterrer		3/4	Clôture ferroviaire standard				1,70-2,60	1,60-2-2,50-3,00	
Soudé à petite section			6	Amphibien, petite faune (en doublage de treillis grande faune)	-	-	-	0,50-1,02-1,20	0,70-1,40-1,80	6,5 à 25
Clôture soudée à panneaux rigides										
			8	Clôture urbaine (aires, gare de péage, zones urbanisées)	0,50 (à sceller)	1,10 à 2,50	-	0,30-4,00 (panneau)	3,00 à 8,00	Caré : 30 x 30 150 x 150 Rectangulaire : H. 150-200 L 50-60

TABLEAU 2 : Usages recommandés des différents types de clôtures et treillis en fonction du type de faune
(Source : SETRA)

Clôtures	Caractéristiques		Groupes d'espèces									
	Vue de face	Treillis	Cerf Daim	Chat sauvage Lynx	Chevreuil	Sanglier Blaireau	Vison Loutre Putois	Martre Fouine Renard	Lièvre Lapin	Hamster	Hermine Belette	Amphibien Reptile
Clôture herbagère												
Herbagère – type 1												
(animaux domestiques, travaux)												
Clôture à treillis souple soudé ou noué												
Simple torsion – type 5 (appliqué sur treillis grande faune)				•		• ²			•	•		
Triple torsion ¹ – type 7							•	•	•	•	•	•
Soudé ou Noué												
Maille régulière – type 2			•		•	•						
Maille progressive – types 3-4			• ⁴		•	• ³		•	•	•	•	
Soudé à petite section – type 6 (appliqué sur treillis grande faune)							•	•	•	•	•	•
Clôture soudée à panneaux rigides												
Panneau rigide – type 8												
(humains)												