

Commune de



## MODIFICATION DU PLU

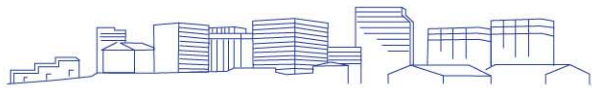
### 3 – Règlement écrit modifié

- Pages modifiées



Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

Juillet 2025  
5.24.128



## Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, campings car, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole sauf celles autorisées à l'article 2
  - d'entrepôts
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

En outre, **le long du linéaire commercial protégé** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique : le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat est interdit.

## Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

Les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments agricoles présents dans la zone sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone sont autorisées sous réserve que le stationnement soit ouvert au public, ou si le stationnement est aménagé dans un bâtiment existant dans le cadre d'un changement de destination.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



## Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ua 12 - Stationnement

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

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction **ou pour les logements créés dans le cadre du changement de destination ou de l'aménagement d'un bâtiment existant** : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 200 mètres de la construction) :

- a). soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- b). soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

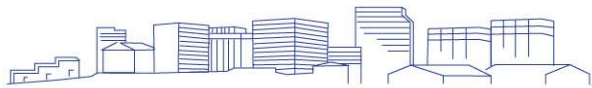
Pour toute opération portant sur un tènement de 2500 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

## Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé



## Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub2,

4 - Les constructions à usage :

Agricole sauf ceux autorisés à l'article 2

- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- d'activité industrielle

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

7 - Les éoliennes industrielles et les champs photovoltaïques industriels

En outre, **le long du linéaire commercial protégé** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique : le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat est interdit.

## Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

Les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments agricoles présents dans la zone sous réserve que leur surface de plancher totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

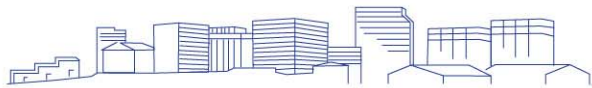
Les hôtels sans limitation de surface de plancher,

Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*

*Rappel des dispositions générales : Dans le secteur soumis au risque géologique et de pollution des sols, les constructions sont interdites.*

*Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L-127-1 du code de l'urbanisme, les constructions bénéficient d'une majoration de 50 % du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.*



### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

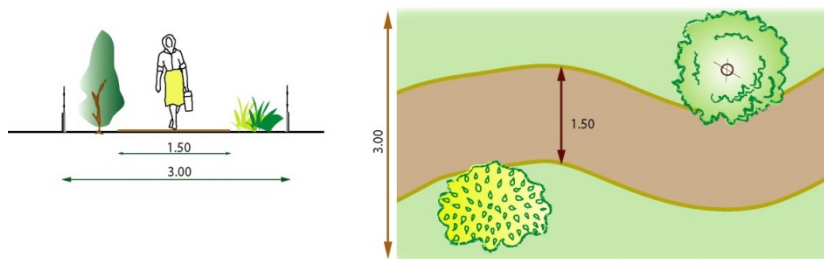
~~Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.~~

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





### Article Uc 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

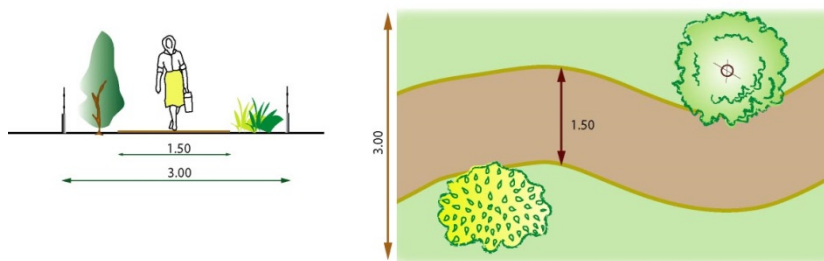
~~pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.~~

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





### Article Ud 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

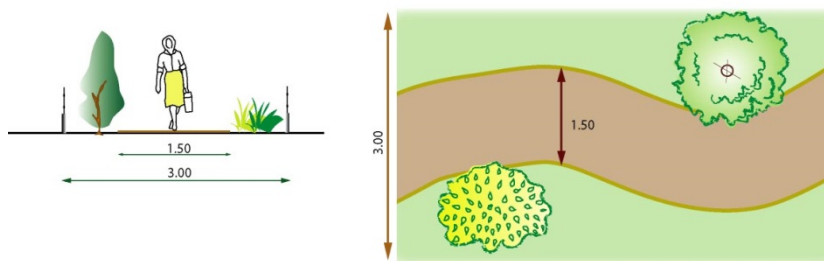
~~Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.~~

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





## Article 1AUa 3 - Accès et voirie

### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

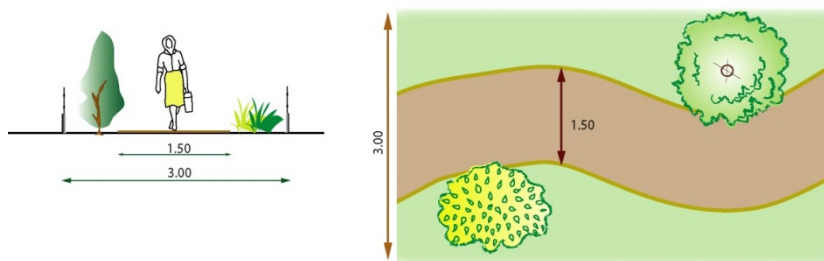
~~Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement d'un local de stockage des containers de déchets à l'entrée de la voie.~~

### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons





### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Les aires de stationnement de plus de 15 places devront comporter un ouvrage destiné à dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

### 3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Pour toute opération nouvelle portant sur un tènement de 3000 m<sup>2</sup> et plus, il est exigé l'aménagement de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

**Dans le secteur soumis au risque de pollution des sols, aucun réseaux secs ni humides ne devra être implanté.**

### Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes ne dépassant pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

### Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur de la zone 2AU : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale de 4m.

En limite de zone 2AU, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite de la zone 2AU doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

**Pour les piscines : le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).**

**Pour les annexes ne dépassant pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : l'implantation n'est pas réglementée.**

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



## Article 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 2AUa 9 - Emprise au sol

CES maximal de 0.7

## Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 11m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère, est limitée au faîtage à 3.50 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

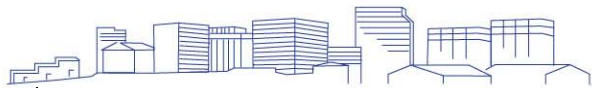
## Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article 2AUa 12 - Stationnement

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

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



## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**A vocation principale d'habitat cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

**Cette zone est soumise à l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme. Il est imposé la réalisation de 20% de logements locatifs aidés.**



### **Article 3AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités commerciales
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales
- Les hôtels

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

### **Article 3AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition**

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,



### Article 3AUa 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article 3AUa 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). S'il est démontré que la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, les eaux pluviales non infiltrables seront stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

#### **3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.



Il est exigé la réalisation de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

### **Article 3AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 3AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées :

- avec un retrait minimum de 5 m vis-à-vis du chemin des Carrières ,
- soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 m de la voie de desserte interne de l'opération.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie.

### **Article 3AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Implantation sur limites :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faitage.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Toutefois, la construction en limite constituant une limite avec une zone agricole est interdite.

#### **Implantation en retrait :**

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

**Pour les piscines :** le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

### **Article 3AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 3AUa 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 3AUa 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ou à l'acrotère ne pourra excéder 11m.

La hauteur des annexes est limitée au faitage à 3.50 m

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux ouvrages d'intérêt collectif.



### **Article 3AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article 3AUa 12 - Stationnement**

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

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

### **Article 3AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations existantes en bordure Est et Sud de la zone doivent être maintenues.

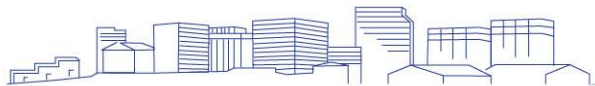
La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### **Article 3AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone à vocation principale d'habitat est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble



### **Article 4AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone.
- d'activité industrielle

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

### **Article 4AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 4AUa1, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Sont admis sous conditions :

- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales



### Article 4AUa 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Afin d'assurer un accès sécurisé, il pourra être imposé un accès aménagé (espace tampon) hors de la circulation publique.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m

### Article 4AUa 4 - Desserte par les réseaux

#### *1 - Eau :*

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

#### *2 - Assainissement :*

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement de la voirie, de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur). S'il est démontré que la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, les eaux pluviales non infiltrables seront stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

#### *3 – Réseaux secs (électricité, téléphone et réseaux câblés ...) :*



Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries.

Il est exigé la réalisation de containers de déchets à ordures ménagères et à tri sélectif à l'entrée de la voie. Ils devront être enterrés ou semi enterrés

#### **Article 4AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 4AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées :

- avec un retrait minimum de 5 m vis-à-vis de la rue des Cévennes ,
- avec un retrait minimum de 3 m vis-à-vis la rue du lotissement des Marettes ,
- soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 m de la voie de desserte interne de l'opération.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne devra pas entraîner de gêne pour la visibilité en entrée ou sortie de parcelle sur la voie.

#### **Article 4AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Implantation sur limites :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur de la construction mesurée sur limite n'excède pas 3 m à l'égout et 4m au faitage.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

##### **Implantation en retrait :**

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m. Pour les annexes aux habitations le retrait n'est pas réglementé.

**Pour les piscines :** le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin).

#### **Article 4AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article 4AUa 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article 4AUa 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ou à l'acrotère ne pourra excéder 8 mètres, augmentés de la surélévation nécessaire pour respecter la cote imposée au niveau du 1er plancher par le PPRI. *(Par exemple, si le respect de la cote PPRI impose une surélévation du 1er plancher de 0,5m, alors la hauteur maximale autorisée sera portée à 8,5 m à partir du sol naturel avant travaux).*



La hauteur des annexes est limitée au faitage à 3.50 m, augmentée de la surélévation nécessaire pour respecter la cote imposée au niveau du 1er plancher par le PPRI.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux ouvrages d'intérêt collectif.

#### **Article 4AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article 4AUa 12 - Stationnement**

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

Il est exigé :

Pour les logements dans le cadre d'une nouvelle construction : 1 place jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 61 m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

#### **Article 4AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.

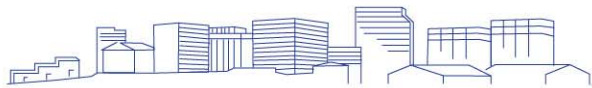
Il est exigé des espaces collectifs (espaces verts, cheminements piétonniers, aires de jeux,...) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites

#### **Article 4AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

### Dans la zone A

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la gestion de l'infrastructure autoroutière (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définie dans les dispositions générales et à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de ~~4m~~ 3,50 m de hauteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole soumises à déclaration et à autorisation,

Le changement de destination pour de l'habitation dans le volume bâti existant et sans modification de volume au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme des anciens bâtiments agricoles identifiés au document graphique, dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>

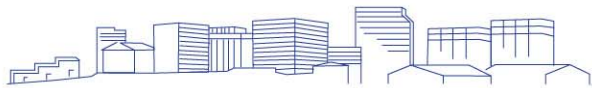
Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension)

La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations; est limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 100m), sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> -de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de ~~4m~~ 3,50 m de hauteur et de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup>, liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

**Rappel des dispositions générales : Dans le secteur soumis au risque géologique et de pollution des sols, les constructions sont interdites.**



## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à condition

### 1 Dans les secteurs N

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

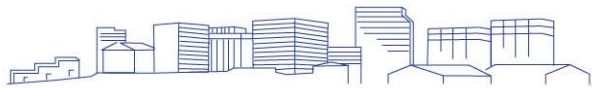
Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône dans le cadre de la concession qu'elle a reçu de l'Etat et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels (sauf les champs éoliens industriels et les champs photovoltaïques qui sont interdits).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> -de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de ~~4m~~ 3,50 m de hauteur et de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup>, liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*



## **2 Dans le secteur Np**

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos est encore assuré à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60m<sup>2</sup> -de surface de plancher

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension. + les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de ~~4m~~ 3,50 m de hauteur et de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des 2 annexes et si elles sont localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les piscines, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup>, liées aux habitations présentes dans la zone si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.

## **3 Dans le secteur NI**

Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, et si ces aménagement ne perturbent pas l'équilibre écologique de la zone et uniquement si cette localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques,

Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone de la zone,

Les installations, aménagements, et mobiliers strictement nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et au renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la gestion hydraulique du fleuve Rhône.

*Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se reporter aux dispositions générales*

## **Article N 3 - Accès et voirie**

### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.