



COMMUNE DE RUOMS



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU
du 07 décembre 2009

Le Maire



Bureau d'étude IATE
Route de Montélimar
BP 174 07203
AUBENAS cedex

Les dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

Le stationnement des véhicules :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de SHON
- 2 places de stationnement entre 31 et 80 m² de SHON
- Au delà de 81 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON

Pour les constructions hôtelières :

- 1,5 places par chambre d'hôtel

Pour les services et restaurants :

- 1 place pour 8 m² de salle de restaurant ou de terrasse
- 1 place par bureau
- 3 places par cabinet individuel (profession libérale)

Pour l'artisanat et l'industriel :

- Atelier : 1 place pour 20 m² de SHON
- Entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Pour les activités commerciales :

- Pour les grandes surfaces et les supérettes : 1 place pour 10 m² de SHON de surface de vente
- Pour les petits commerces non énumérés ci-dessus : 1 place pour 20 m² de SHON de surface de vente

Pour la zone 2AUC : Il est demandé :

Pour les commerces alimentaires :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

Pour les autres types d'activités :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

L'isolation acoustique :

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Dans les zones ouvertes à l'habitat et aux activités toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Bruit au voisinage des infrastructures routières :

La RD 579 est classée «voie à grande circulation» par arrêté préfectoral du 28 juin 1999.

Cet arrêté portant classement sonore de ces infrastructures de transports terrestres soumet les bâtiments à un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

Enfouissement des réseaux aériens :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux secs (EDF- Telecom...) doivent être réalisés en souterrain.

Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

Calcul de la hauteur :

La hauteur est calculée de l'égoût du toit au sol naturel (avant travaux).
Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égoût de toiture (exemple : Toiture terrasse végétalisée), la hauteur est calculée du point le plus haut du bâtiment au sol naturel (avant travaux).

Zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu.

L'ensemble présente une unité architecturale de très grande qualité.

On distingue un sous secteur UAa, qui correspond au centre historique de Ruoms, et un secteur UAb, qui concerne les anciennes brasseries.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique. La zone UA est concernée par une zone faiblement exposée (zone 3).

On note également un secteur où s'applique la servitude relative à l'article L123-2a) du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole et les entrepôts, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

Le stationnement des caravanes isolées et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Les carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage (dépôts inesthétiques, bruit, odeur ...).

Pour le secteur concerné par la servitude au titre de l'article L123-2a) du code de l'urbanisme :

Toute nouvelle construction est interdite, pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Pour le secteur concerné par la zone 3 du PPRi :

Sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, ne pas aggraver les risques et leurs effets, préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, sont autorisées :

- Les constructions neuves sous réserve qu'il n'y ait pas de solution alternative sur un terrain non exposé et que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la cote de référence.
- 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, uniquement en secteur urbanisé et dans les conditions suivantes :
 - . Absence de possibilités d'aménagement hors zone inondable,
 - . Réalisation d'une étude sur les conditions d'implantation et de gestion par un bureau d'études spécialisé, à la charge de la commune. Cette étude devra garantir la sécurité des personnes et des biens,
 - . Définition par cette étude d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et 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 m de hauteur maximum).
- Les annexes (murs, abris de jardin, garages, ...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les remblais à condition d'être strictement nécessaires à une construction.
- Les citernes à condition d'être scellées et lestées.

Pour les ouvrages et constructions existants :

Les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Le changement de destination. Si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le 1er plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme. Les accès directs sur la RD 579 sont interdits.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

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

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

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants. Un recul pourra être imposé pour satisfaire aux contraintes de sécurité ou de fonctionnement urbain du centre bourg.

Les façades seront parallèles aux voies publiques. Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Les constructions devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 579.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

En zone UAa, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

En zone UAa, la hauteur des constructions est limitée à R+2, sans dépasser la hauteur des bâtiments limitrophes.

Dans le secteur précisé sur le règlement graphique (partie située sous les remparts), la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égoût du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En cas de danger, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Les ouvertures anciennes sont conservées ou rétablies dans le cadre de réhabilitation de l'immeuble tout en préservant l'unité architecturale du bâtiment.

La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène. Les persiennes métalliques ou plastiques sont interdites.

La couleur des façades autorisées sont les suivantes : Gris clair (couleur de la pierre locale de Ruoms) ou gris clair légèrement coloré.

Les couleurs vives, brillantes, réfléchissantes et blanches sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Pour les toitures, les tuiles canal ou romane mécanique sont imposées. La couleur rouge cru est interdite. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront autorisés sous réserve d'être intégrés dans la composition architecturale globale du bâtiment.

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %.

En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile canal, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière.

Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

Pour la zone UAa : En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum de deux rangées de tuile canal ou de trois rangées maximum, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration.

Le gris de Ruoms devra être respecté pour la construction, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris pour les murs de clôture, les piliers de portail. L'imitation de la pierre est proscrite.

En cas de restauration, l'emploi d'enduit pourra être autorisé si les matériaux existants ne sont pas acceptables architecturalement.

La couleur des façades sont les suivantes : Gris clair (couleur de la pierre locale de Ruoms) ou gris clair légèrement coloré.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Les espaces verts existants doivent être conservés ou remplacés par d'autres plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone UB

Il s'agit des zones résidentielles de Ruoms, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

A l'intérieur de cette zone, où coexistent habitat, activités et services, il est souhaitable de favoriser la constitution d'un tissu urbain riche et vivant, respectueux du site et de l'environnement.

On distingue un sous secteur UBt, où le stationnement des caravanes est autorisé (avec les hangars et les entrepôts liés à cette activité).

On distingue un sous secteur UBp, qui concerne le Mas de Grazel, où les prescriptions architecturales sont plus strictes et détaillées.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone UB est concernée par une zone faiblement exposée (zone 3) et une zone moyennement exposée (Zone 2 et 2a).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules (sauf stationnement des caravanes en zone UBt)

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes (sauf en zone UBt) et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes (sauf en zone UBt) .

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Pour le sous secteur UBt, seul le stationnement des caravanes est autorisé sous réserve d'être lié à un camping existant situé à proximité.

Les hangars et les entrepôts liés à cette activité seront ainsi autorisés.

Pour le secteur concerné par la zone 3 et 2a du PPRi :

Sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, ne pas aggraver les risques et leurs effets, préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, sont autorisées :

- Les constructions neuves sous réserve qu'il n'y ait pas de solution alternative sur un terrain non exposé, que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la côte de référence.
- 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, uniquement en secteur urbanisé et dans les conditions suivantes :
 - . Absence de possibilités d'aménagement hors zone inondable,
 - . Réalisation d'une étude sur les conditions d'implantation et de gestion par un bureau d'études spécialisé, à la charge de la commune. Cette étude devra garantir la sécurité des personnes et des biens,
 - . Définition par cette étude d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et 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 m de hauteur maximum).
- Les annexes (murs, abris de jardin, garages, ...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les remblais à condition d'être strictement nécessaires à une construction.
- Les citernes à condition d'être scellées et lestées.
- Les bâtiments à usage artisanal à la double condition : d'être liés à une activité artisanale existante et d'être implantés sur la même unité foncière.

Pour les ouvrages et constructions existants :

Les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Le changement de destination. Si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le 1er plancher habitable devra être situé au-dessus de la côte de référence.

Pour le secteur concerné par la zone 2 du PPRi :

Sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, ne pas aggraver les risques et leurs effets, préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, sont autorisées :

- 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, uniquement en secteur urbanisé et dans les conditions suivantes :
 - . Absence de possibilités d'aménagement hors zone inondable,
 - . Réalisation d'une étude sur les conditions d'implantation et de gestion par un bureau d'études spécialisé, à la charge de la commune. Cette étude devra garantir la sécurité des personnes et des biens,
 - . Définition par cette étude d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et 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 m 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.
- Les bâtiments à usage artisanal à la double condition : d'être liés à une activité artisanale existante et d'être implantés sur la même unité foncière.

Pour les ouvrages et constructions existants :

L'extension d'un bâtiment pour un abri ouvert.

La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public.

La surélévation des constructions existantes.

La reconstruction des constructions à usage commercial, à la double condition : que l'emprise au sol soit au plus égale à celle du bâtiment initial et que ce dernier ait été légalement autorisé.

L'extension d'un équipement public ne recevant pas de public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme. Les accès directs sur la RD 111 sont interdits.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions à usage artisanal, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment à la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres au point le plus haut.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 20 % de la superficie totale du terrain.

Pour la zone UBt : Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres pour la zone UB et 10 m pour la zone UBt (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En cas de danger, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Pour toutes les constructions :

La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène. Les persiennes métalliques ou plastiques sont interdites.

La couleur des façades sont les suivantes : Gris clair (couleur de la pierre locale de Ruoms) ou gris clair légèrement coloré.

Les couleurs vives, brillantes, réfléchissantes et blanches sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en bordure de la RD 579.

DOSSIER APPROUVÉ - 7 décembre 2009 -

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les toitures, les tuiles canal ou romane mécanique sont imposées. La couleur rouge cru est interdite. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront autorisés sous réserve d'être intégrés dans la composition architecturale globale du bâtiment. La pente des toitures sera au minimum de 30 %, sans dépasser 40 %. En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile canal, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière. Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

Pour les autres constructions (artisanales, entrepôts...) :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Sont de plus imposées pour la zone UBp (Mas de Grazel) les règles suivantes :

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.



Les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont autorisées que sur les volumes en R+1. Les bois de charpente apparents sont interdits en pignon.

En égoût de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

Perçements :

Les percements devront être en harmonie avec les façades projetées. Les cintres ou arcs non porteurs ou injustifiés sont interdits.



Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le Cos est fixé à 0,5.

Pour la zone UBt, le COS est fixé à 0,7.

Zone UI

Il s'agit des zones existantes à vocation d'activités et de services.

On distingue un sous secteur UIa, qui correspond à un potentiel site d'accueil pour une centrale à béton «fermée».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées.

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire aux activités de la zone et que la surface hors oeuvre nette destinée à l'habitation ne dépasse pas 90 m².

Pour la zone UIa, seules les constructions relatives à l'installation d'une centrale à béton sont autorisées, sous réserve que cette dernière soit intégrée dans une structure bâtie fermée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme. Les accès directs sur la RD 579 sont interdits.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UI 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour la route départementale n°579 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre d'au moins 5 mètres à l'exception des installations techniques et des bâtiments de moins de 20 m².

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 60 % de la superficie totale du terrain.

Article UI 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à : (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

Pour la zone UI d'UVICA :	16 m
Pour la zone UI de l'Arzallier :	12 m pour les grandes surfaces commerciales 6 m pour les autres activités
Pour la zone U1a :	12 m

Pour les autres zones UI : 7 m

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En cas de danger, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène..

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en bordure de la RD 579.

Pour la zone U1a, la centrale à béton devra être intégrée dans une structure bâtie assurant son insertion et limitant les nuisances pour le voisinage.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone UT

Il s'agit des zones existantes à vocation d'accueil touristique et de loisirs de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole, artisanal et industriel.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules.

Les carrières.

Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire aux activités de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UT 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UT 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article UT 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article UT 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article UT 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UT 10 - Hauteur

La hauteur, prise à l'égout du toit, ne devra pas être supérieure à 7 m du terrain naturel avant travaux et 10 mètres au faitage.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En cas de danger, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article UT 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :
 - des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes
 - des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

- Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

Article UT 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UT 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UT 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article AUF2.

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

La réfection, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement de destination.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 - Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUF 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (orientations d'aménagement).

On distingue des sous secteurs 1AU où les constructions sont autorisées uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal et agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules et les entrepôts.

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat, de commerces et de services, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Pour les zones 1AU, seules les constructions faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions à usage artisanal, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment à la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres au point le plus haut.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 20 % de la superficie totale du terrain.

Article AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En cas de danger, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène. Les persiennes métalliques ou plastiques sont interdites.

La couleur des façades sont les suivantes : Gris clair (couleur de la pierre locale de Ruoms) ou gris clair légèrement coloré. Les couleurs vives, brillantes, réfléchissantes et blanches sont interdites. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Pour les toitures, les tuiles canal ou romane mécanique sont imposées. La couleur rouge cru est interdite. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront autorisés sous réserve d'être intégrés dans la composition architecturale globale du bâtiment.

La pente des toitures sera au minimum de 30 %, sans dépasser 40 %.

En égoût des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile canal, avec un fronton pour l'emplacement de la gouttière.

Les souches de cheminées sont enduites ou en pierre.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : Par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en bordure de la RD 579.

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le Cos est fixé à 0,5.

Zone 2AU

Il s'agit des zones à urbaniser à vocation d'activités de Ruoms.

Les constructions sont admises soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (orientations d'aménagement).

On distingue :

- Un sous secteur 2AUa, à vocation artisanale, industrielle et commerciale.
- Un sous secteur 2AUc, à vocation artisanale, commerciale et de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules.

Les carrières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire aux activités de la zone et que la surface hors oeuvre nette destinée à l'habitation ne dépasse pas 90 m².

Pour la zone 2AUa : Les constructions à usage artisanal, industriel, commerciale et hôtelière, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Pour la zone 2AUc : Les constructions à usage commercial, hôtelière et de services, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement du PADD.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

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

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

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

DOSSIER APPROUVÉ - 7 décembre 2009 -

Article 2AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales :

- 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 60 % de la superficie totale du terrain.

Article 2AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à : (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

Pour la zone 2AUc : 12 m pour les grandes surfaces commerciales

6 m pour les autres activités

Pour la zone 2AUa :

9 m

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

La couleur des menuiseries extérieures devra être homogène.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les clôtures doivent être constituées :

En bordure des voies de circulation : par des murets d'une hauteur variable entre 40 et 60 cm. Elles pourront être surmontées d'un grillage et doublées de haies vives à la condition de ne pas gêner la visibilité.

En bordure des limites séparatives : Les constructions de murets, de haies vives, ou les murets surmontés d'un grillage sont admis.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Pour la zone 2AUC : Il est demandé :

Pour les commerces alimentaires :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

Pour les autres types d'activités :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Les haies monovégétales sont interdites.

Les essences devront être locales et adaptées à la sécheresse.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue un sous secteur Ap, où toutes les constructions sont interdites, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique.

La zone A est concernée par les zones fortement et moyennement exposées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sauf en zone Ap.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les secteurs concernés par la zone 1 du PPRi :

Sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, ne pas aggraver les risques et leurs effets, préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, sont autorisées :

- 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 bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante

- 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.

Pour les ouvrages et constructions existants :

- 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).

Sont de plus autorisés dans la zone 2 du PPRi :

Pour les ouvrages et constructions existants :

- La surélévation des constructions existantes.

Sont de plus autorisés dans la zone 3 du PPRi :

Les annexes à condition de respecter le libre écoulement des eaux.

Pour les ouvrages et constructions existants :

- Les extensions sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 7 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Zone N

La zone naturelle a été découpée en plusieurs sous secteur. On recense notamment la zone naturelle dite sensible (Ns) et la zone naturelle classique (N) dans les secteurs qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier, ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

On distingue ainsi:

- Un sous secteur Ns, dite «naturelle sensible», qui correspond aux zones qui font l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.
- Un sous secteur Nc, qui correspond aux carrières existantes.
- Un sous secteur Nt, qui correspond aux structures touristiques existantes.
- Un sous secteur Nte, destiné à recevoir des installations techniques liées aux campings existants.
- Un sous secteur Ne, qui correspond à la déchetterie existante.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique. La zone N est concernée par les zones fortement, moyennement et faiblement exposées.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie
- agricole

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières, sauf en zone Nc.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en zone Nt.

Dans les zones naturelles sensibles (Ns) les installations d'ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée (30 % de la SHON initiale) des bâtiments existants sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments d'habitation existants.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Dans les zones naturelles classique (N) les installations d'ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol pourront être autorisées ainsi que les ouvrages annexes liés à cette activité (bâtiments de services, transformateurs...), sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

En zone Nt, les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le règlement du PPRi.

En zone Nte, les installations techniques sont autorisées (stationnement, station de traitement des eaux usées...) sous réserve d'être liées à un camping existant.

En zone Ne, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

En zone Nc, les carrières sont autorisées.

Pour les secteurs concernés par la zone 1 du PPri :

Sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, ne pas aggraver les risques et leurs effets, préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues, sont autorisées :

- 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 carrières sans installations ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des eaux.
- 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, uniquement en secteur urbanisé et dans les conditions suivantes :
 - . Absence de possibilités d'aménagement hors zone inondable,
 - . Réalisation d'une étude sur les conditions d'implantation et de gestion par un bureau d'études spécialisé, à la charge de la commune. Cette étude devra garantir la sécurité des personnes et des biens,
 - . Définition par cette étude d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et 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 m 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.
- La reconstruction des constructions à usage commercial, à la double condition : que l'emprise au sol soit au plus égale à celle du bâtiment initial et que ce dernier ait été légalement autorisé.

Pour les ouvrages et constructions existants :

- 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).

Pour les campings existants :

- Les piscines sont autorisées, à condition d'avoir un local technique étanche.
- Les terrasses couvertes ou non couvertes sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à l'extension d'un bâtiment existant,
 - qu'elles soient (et demeurent) ouvertes.
- Les sanitaires :
 - La reconstruction à l'identique est autorisée.
 - L'extension de l'emprise au sol est autorisée à condition qu'elle corresponde à la mise aux normes pour handicapés.
 - L'extension par surélévation est autorisée, à condition que les installations techniques nécessaires à l'extension qui sont sensibles à l'eau (armoires électriques, cumulus, ...) soient situées à l'étage.
 - La création, à condition qu'elle corresponde aux besoins de l'établissement :
 - soit à sa mise aux normes.
 - soit à son classement.

Hébergement du gardien :

Le logement du gardien est limité à 40 m² de surface hors œuvre nette. Il devra être situé hors zone inondable. En cas d'impossibilité (camping en totalité dans la zone inondable), il devra être soit à l'étage, soit posséder un niveau refuge.

- Bâtiments de services :

Les règles d'extension et de création s'appliquent à chacun des usages décrits ci-dessous.

Pour le magasin d'alimentation, le bâtiment d'accueil et celui d'animation, les règles sont identiques, à savoir :

- L'extension du bâtiment existant est autorisée, à la double condition : de ne pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette initiale, et que la surface hors œuvre nette totale ne dépasse pas 40 m².
- Tout bâtiment d'une surface hors œuvre nette initiale supérieure à 40 m², ne peut être étendu.
- La création d'un seul bâtiment pour chaque usage est autorisée, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 40 m² par bâtiment.

Pour le bâtiment destiné au bar et/ou restaurant, les règles sont identiques, à savoir :

- L'extension du bâtiment existant est autorisée, à la double condition : de ne pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette initiale, et que la surface hors œuvre nette totale ne dépasse pas 100 m².
- Tout bâtiment d'une surface hors œuvre nette initiale supérieure à 100 m² ne peut être étendu.
- La création d'un bâtiment est autorisée, à condition que la surface hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m² par bâtiment.

Pour toute extension et/ou pour toute création de bâtiment, il sera imposé par tranche de 100 m², la suppression d'un emplacement situé dans la zone la plus exposée.

Cette disposition s'applique dès le 1er m² construit : si la tranche de travaux est inférieure à 100 m², il sera imposé la suppression d'un emplacement.

Transfert d'emplacements :

Le transfert d'emplacement conduisant à une réduction de la vulnérabilité est autorisé sans augmentation de la capacité d'accueil du camping.

Sont de plus autorisés dans la zone 2 du PPRI :

Pour les ouvrages et constructions existants :

- La surélévation des constructions existantes.

Sont de plus autorisés dans la zone 3 du PPRI :

Les annexes à condition de respecter le libre écoulement des eaux.

Pour les ouvrages et constructions existants :

- Les extensions sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 :

- 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les autres routes départementales :

- 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales :

- 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est admis.

En limite de zone agricole (A), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de la limite.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur)

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour la zone Nt :

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

- Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur.
- Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère.
- Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.
- Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.